

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 25.05.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 92/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695, pozemku s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 84 (osemdesiatštyri) - (z toho 57 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 25.05.2023 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 590 pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda:

- rodinného domu so súp. č. 241 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 695
- pozemkov s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2

2. Účel znaleckého posudok:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

16.06.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.06.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan znaleckého posudku číslo 31/2006 zo dňa 24.02.2006, vypracovaný Ing. Jarolimom Vicenom, bytom Narcisova 2, Bratislava

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 590, zo dňa 25.06.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, na parcelu 695, zo dňa 25.06.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 1. Q roku 2023 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU- rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU}. koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrťroku 2023 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V. koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP}. koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP}. koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K. koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým hodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M. koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutočným stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MŠ SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Zlaté Klasy, v okrese Dunajská Streda - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 5, ktoré boli pre stavbu tvoriaci predmet znaleckého posudku skôr neporovnateľné. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevod alebo prechod) pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{POZ}} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 590 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, dňa 25.06.2023 pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
695	504	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 241 evidovanej na pozemku parcelné číslo 695							
Iné údaje: Bez zápisu							
696/1	463	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
696/2	20	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
241	695	10	RODINNY DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Počet vlastníkov: 1 Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bencsik Gabriel r. a Julianna Bencsiková r	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 2403/94 KÚPA PRE A 1-2' - 86/94 Z 2674/97-ODSTRANENIE STAVBY C.96/50264-SA-003 - 76/97 Z 4665/97-ROZHODNUTIE O URCENÍ S.C. - 101/97 V 3064/97-KUPNA ZMLUVA - 107/97 Oprava zápisu Z 6436/96 vz.165/96 - 48/98 V-1480/06-Záložná zmluva - 83/06	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1647/2012 zo dňa 30.11.2012, EÚ-JUDr. Rudolf Varga, Dunajská Streda, P-35/13 - č. z. 25/13	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1086/14, č.z. 283/14	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Suché mýto 4,816 07 Bratislava IČO:00151653 zo dňa 28.03.2006 -V-1480/06 - 83/06
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Šamorín na základe rozhodnutia č. 614/320/18663/11/Ban1 zo dňa 18.7.2011 - Z-5439/11 - vz. 269/11
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky opráv.: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Dunajská Streda, Galnatská cesta 693/5 Z-5866/13- exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1647/2012-12 zo dňa 14.08.2013, EÚ JUDr. Rudolf Varga Dunajská Streda - 270/13
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 105EX 432/18 zo dňa 08.07.2019 Exekútorský úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová, Z-5198/2019-č.z.277/19

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.06.2023, za účasti zástupcu objednávateľa a znalca, bez sprístupnenia. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 16.06.2023, len z verejného priestranstva.

d.) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku bola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu so súp. č. 241 obsiahnuté v scan znaleckého posudku číslo 31/2006 zo dňa 24.02.2006, vypracovaný Ing. Jarolímom Vicenom, bytom Narcisova 2, Bratislava. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície nebol zistený obhliadkou na tvare miesta z verejného priestranstva. Vek stavby bol preukázaný adekvátnym dokladom o veku - kolaudačným rozhodnutím.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 16.06.2023, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Technická dokumentácia nehnuteľností - rodinného domu - objednávateľom bola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 241 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke a znaleckého posudku číslo 31/2006 zo dňa 24.02.2006, vypracovaný Ing. Jarolímom Vicenom, bytom Narcisova 2, Bratislava. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté vlastnou investíciou.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- rodinný dom so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice
- ploty na pozemku s parc. č. 695 a parc. č. 696/1 v kat. ú. Rastice:
 - plot predný
 - plot bočný
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - oporný múr
 - altánok
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/3 v kat. ú. Rastice

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

- podľa platného územného plánu mesta Nesvady, s názvom Nesvady územný plán obce v znení zmien a doplnkov č. 1 až č. 3, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v centrálnej obytnej časti mesta, zmiešané územie. Územný plán je prístupný na <https://www.nesvady.sk/samosprava/zakladne-dokumenty/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1997	9,85*3,80	37,43	120/37,43=3,206
1. NP	1997	9,90*9,95-(1,50*1,50)*0,5+10,10*8,40	182,22	120/182,22=0,659
2. NP	1997	9,90*9,95+10,10*8,40	183,35	120/183,35=0,654

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-

2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	-	445
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	-	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530	530
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	-	155
30	Rozvod vody			

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4645	6185	6790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (4 ks)	-	75	25
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	-	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	-	405	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (2 ks)	-	115	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	60	20
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (6 ks)	-	360	360
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	150	1945	1050

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4645 + 150 * 3,206)/30,1260	170,15
1. NP	(6185 + 1945 * 0,659)/30,1260	247,85
2. NP	(6790 + 1050 * 0,654)/30,1260	248,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1997	26	74	100	26,00	74,00
1. NP	1997	26	74	100	26,00	74,00
2. NP	1997	26	74	100	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1997		
Východisková hodnota	170,15 €/m ² *37,43 m ² *3,547*0,95	21 460,34
Technická hodnota	74,00% z 21 460,34	15 880,65
1. NP z roku 1997		
Východisková hodnota	247,85 €/m ² *182,22 m ² *3,547*0,95	152 184,27
Technická hodnota	74,00% z 152 184,27	112 616,36
2. NP z roku 1997		
Východisková hodnota	248,18 €/m ² *183,35 m ² *3,547*0,95	153 331,89
Technická hodnota	74,00% z 153 331,89	113 465,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	21 460,34	15 880,65
1. nadzemné podlažie	152 184,27	112 616,36
2. nadzemné podlažie	153 331,89	113 465,60
Spolu	326 976,50	241 962,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	9,00 m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v	13,50 m ²	435	14,44 €/m

	ráme			
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,00 m
Pohľadová plocha výplne: $9,00 \cdot 1,50 = 13,50 \text{ m}^2$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,00 \text{ m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 13,50 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,547 \cdot 0,95$	2 636,21
Technická hodnota	35,00 % z 2 636,21 €	922,67

2.2.2 Plot bočný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	136,50 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	136,50 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	273,00 m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 136,50 m
Pohľadová plocha výplne: $136,50 \cdot 2,00 = 273,00 \text{ m}^2$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(136,50 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 273,00 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 3,547 * 0,95$	53 529,82
Technická hodnota	48,00 % z 53 529,82 €	25 694,31

2.2.3 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,2 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	6 483,04
Technická hodnota	48,00 % z 6 483,04 €	3 111,86

2.2.4 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,80 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	1 542,24
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 1 542,24 \text{ €}$	740,28

2.2.5 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $32,60 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	3 865,64
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 3 865,64 \text{ €}$	1 855,51

2.2.6 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 48,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	2 469,82
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 2 469,82 \text{ €}$	1 185,51

2.2.7 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
 Počet merných jednotiek: 23,32 bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23,32 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,547 * 0,95	1 004,26
Technická hodnota	48,00 % z 1 004,26 €	482,04

2.2.8 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $154,80 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	8 137,30
Technická hodnota	48,00 % z 8 137,30 €	3 905,90

2.2.9 Oporný múr na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $5,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	758,99
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 758,99 \text{ €}$	364,32

2.2.10 Altánok na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,29 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,29 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	6 383,11
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 6 383,11 \text{ €}$	3 063,89

2.2.11 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 42,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1997	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,2 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,547 * 0,95$	2 313,58
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 2\,313,58 \text{ €}$	1 110,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	326 976,50	241 962,61
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	2 636,21	922,67
Plot bočný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	53 529,82	25 694,31
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	6 483,04	3 111,86
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1 542,24	740,28
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	3 865,64	1 855,51
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	2 469,82	1 185,51
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1 004,26	482,04
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	8 137,30	3 905,90
Oporný múr na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	758,99	364,32
Altánok na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	6 383,11	3 063,89
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	2 313,58	1 110,52
Čelkom:	416 100,51	284 399,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

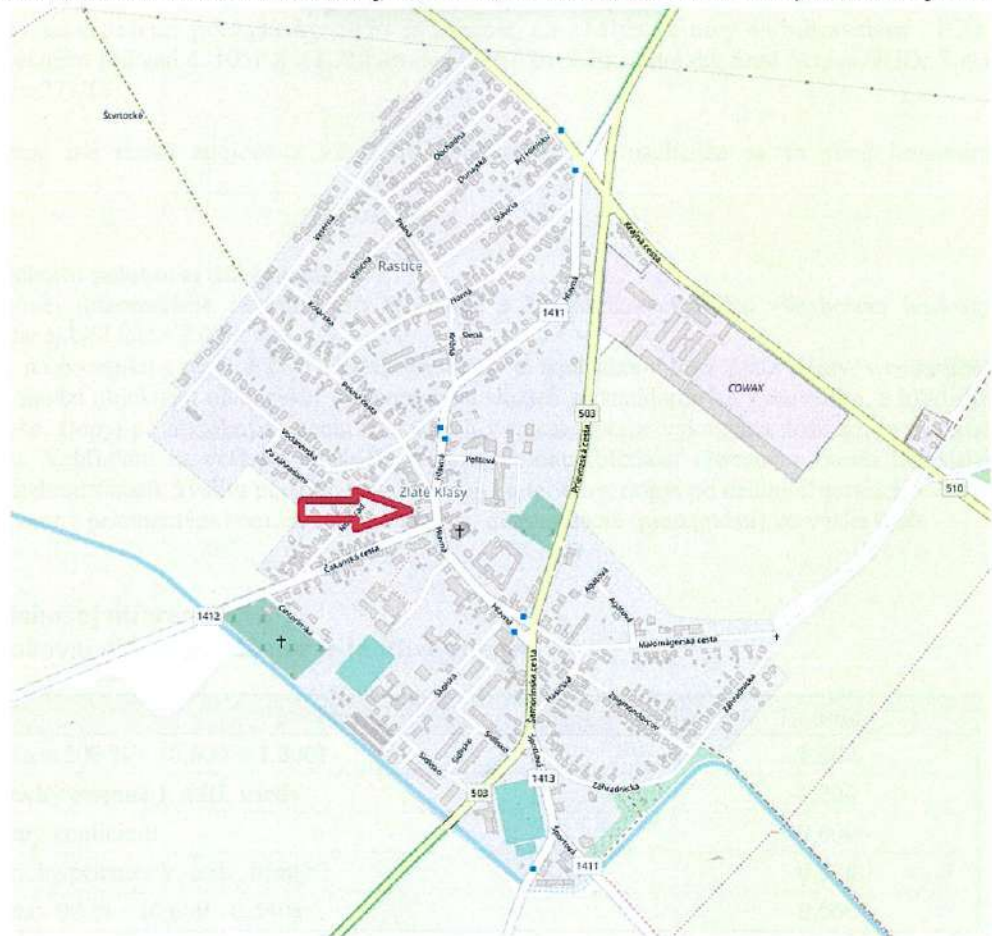
a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom so súp. č. 695 sa nachádza v obci Zlaté Klasy, na Hlavnej ulici, na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice, okres Dunajská Streda (vzdialenosť od centra obce je 0,10 km, od okresného mesta Dunajská Streda je cca

23,40 km, od hlavného mesta SR Bratislavy je na 36,90 km). Rodinný dom je samostatne stojaci objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami prevádzkových budov a čiastočne aj rodinných domov so štandardným

vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (3613), v obchodnom centre a na hlavnej ulici obce, v obytnej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. reg. 'C' č. 530/3 - pozemok nie je evidovaný na liste vlastníctva, resp. parc. reg. 'E' č. 313/201 - pozemok je vo vlastníctve obce Zlaté Klasy, vedený na liste vlastníctva č. 1574.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných



nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je výrazne nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je občianska vybavenosť a služby. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na jej cenu, typ nehnuteľnosti je priaznivý - dom s dvorom. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, nezamestnanosť do 5% (2,57%). Z príslušených pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Konfigurácia terénu je rovinná. V okolí stavby sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je južne-juhovýchodná. Obec Zlaté Klasy je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; lekárňu a zdravotnícke zariadenie, pošta; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvahuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť rodinný dom so súp. č. 241 je užívaný a účel, za ktorým bol aj povolený a postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku,

ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Bol nadobudnutý prevodom.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 590 zo dňa 25.06.2023 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Suché mýto 4,816 07 Bratislava IČO:00151653 zo dňa 28.03.2006 -V-1480/06 - 83/06
- Záložné právo v prospech Daňového úradu Šamorín na základe rozhodnutia č. 614/320/18663/11/BanI zo dňa 18.7.2011 - Z-5439/11 - vz. 269/11
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn.: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Dunajská Streda, Galnatská cesta 693/5 Z-5866/13- exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1647/2012-12 zo dňa 14.08.2013, EÚ JUDr. Rudolf Varga Dunajská Streda - 270/13
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 105EX 432/18 zo dňa 08.07.2019 Exekútorský úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová, Z-5198/2019-č.z.277/19

V danej lokalite boli zistené iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností - nachádza sa tu silná komunita neprispôsobivých občanov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695 s príslušenstvom sa nachádza v obci Zlaté Klasy, v centrálnej miešanej obytnej zóne obce, medzi objektami občianskej vybavenosti a služieb so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je výrazne nižší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu (blizkosť okresného mesta Dunajská Streda ako i Bratislavy), typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	13	0,78
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s	I.	1,800	10	18,00

	dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,330	6	1,98
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	Spolu			180	143,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 143,16 / 180$	0,795
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 284\,399,42 \text{ €} * 0,795$	226 097,54 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Rastice, sú vedené na liste vlastníctva č. 590 ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 504 m², resp. ako záhrada vo výmere 463 a 20 m².

Pozemok leží v zastavanom území obce Zlaté Klasy, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Je rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí, nachádzajúcich v blízkosti pozemkov. Na pozemku s parc. č. 695 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 241. Vzhľadom na polohu pozemku, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemku. Východiskovú hodnotu pozemkov som určil z východiskovej hodnoty v hlavnom meste Bratislava (percentuálne upravenej), s prihliadnutím na trhovú hodnotu pozemkov v lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
695	zastavaná plocha a nádvorie	504,00	1/1	504,00
696/1	záhrada	463,00	1/1	463,00
696/2	záhrada	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				987,00

Obec:

Rastislavice

Východisková hodnota:

$VH_{MI} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	0,8803
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MI} = VH_{MI} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 0,8803$	29,23 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 695	$504,00 \text{ m}^2 * 29,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 731,92
parcela č. 696/1	$463,00 \text{ m}^2 * 29,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 533,49
parcela č. 696/2	$20,00 \text{ m}^2 * 29,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	584,60
Spolu		28 850,01

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 241 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 695, pozemkov s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom so súp. č. 241 na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	192 360,28
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	733,52
Plot bočný na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	20 426,98
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	2 473,93
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	588,52
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	1 475,13
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	942,48
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	383,22
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	3 105,19
Oporný múr na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	289,63
Altánok na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	2 435,79
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 695 v kat. ú. Rastice	882,86
Spolu stavby	226 097,54
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 695 (504 m ²)	14 731,92
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 696/1 (463 m ²)	13 533,49
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 696/2 (20 m ²)	584,60
Spolu pozemky (987,00 m²)	28 850,01
Všeobecná hodnota celkom	254 947,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	255 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopäťdesiatpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Suché myto 4,816 07 Bratislava IČO:00151653 zo dňa 28.03.2006 -V-1480/06 - 83/06

Záložné právo v prospech Daňového úradu Šamorín na základe rozhodnutia č. 614/320/18663/11/Ban1 zo dňa 18.7.2011 - Z-5439/11 - vz. 269/11

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn.: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Dunajská Streda, Galnatská cesta 693/5 Z-5866/13- exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1647/2012-12 zo dňa 14.08.2013, EÚ JUDr. Rudolf Varga Dunajská Streda - 270/13

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava , IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 105EX 432/18 zo dňa 08.07.2019 Exekútorský úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová, Z-5198/2019-č.z.277/19

V Kolárove, dňa 25.06.2023



Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 25.05.2023 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 590, zo dňa 25.06.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (3 strany)
3. Informatívna kópia z mapy, na parcelu 695, zo dňa 25.06.2023, pre kat. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (1 strana)
4. Znalecký posudok číslo 31/2006 zo dňa 24.02.2006, vypracovaný Ing. Jarolimom Vicenom, bytom Narcisova 2, Bratislava (43 strán)
5. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (2 strany)
6. Ponuky realitných kancelárií (6 strán)



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5948 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 309/25
946 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 25.05.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 590	Okres: Dunajská Streda Obec: Zlaté Klasy Katastrálne územie: Rastice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
695	Zastavaná plocha a nádvorie	504	
696/1	Záhrada	463	
696/2	Záhrada	20	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
241	695	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Meno a priezvisko:	Bencsik Gabriel, r.	a Juliana Bencsiková, r.
Bydlisko:		
Dátum narodenia:		

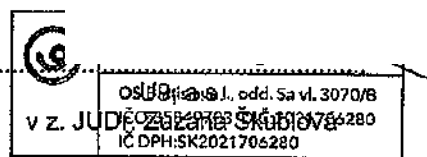
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 16.06.2023 o 16:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vypínanie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať

ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 201 Dunajská Streda
 Katastrálne územie : 502022 Zlaté Klasy
 Katastrálne územie : 873390 Rastice

Dátum vyhotovenia : 25.6.2023
 Čas vyhotovenia : 14:33:41
 Údaje platné k : 23.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 590

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
695	504	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 241 evidovanej na pozemku parcelné číslo 695							
Iné údaje: Bez zápisu							
696/1	463	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
696/2	20	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Supisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
241	695	10	RODINNY DOM		1

Prílohy:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bencsik Gabriel r. a Julianna Bencsiková r.	1/1
Titul nadobudnutia		
V 2403/94 KUPA PRE A 1-2' - 86/94 Z 2674/97-ODSTRANENIE STAVBY C.96/50264-SA-003 - 76/97 Z 4665/97-ROZHODNUTIE O URCENÍ S.C. - 101/97 V 3064/97-KUPNA ZMLUVA - 107/97 Oprava zápisu Z 6436/96 vz.165/96 - 48/98 V-1480/06-Záložná zmluva - 83/06		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1647/2012 zo dňa 30.11.2012, EÚ-JUDr. Rudolf Varga, Dunajská Streda, P-35/13 - č. z. 25/13		-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-1086/14, č.z. 283/14		-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

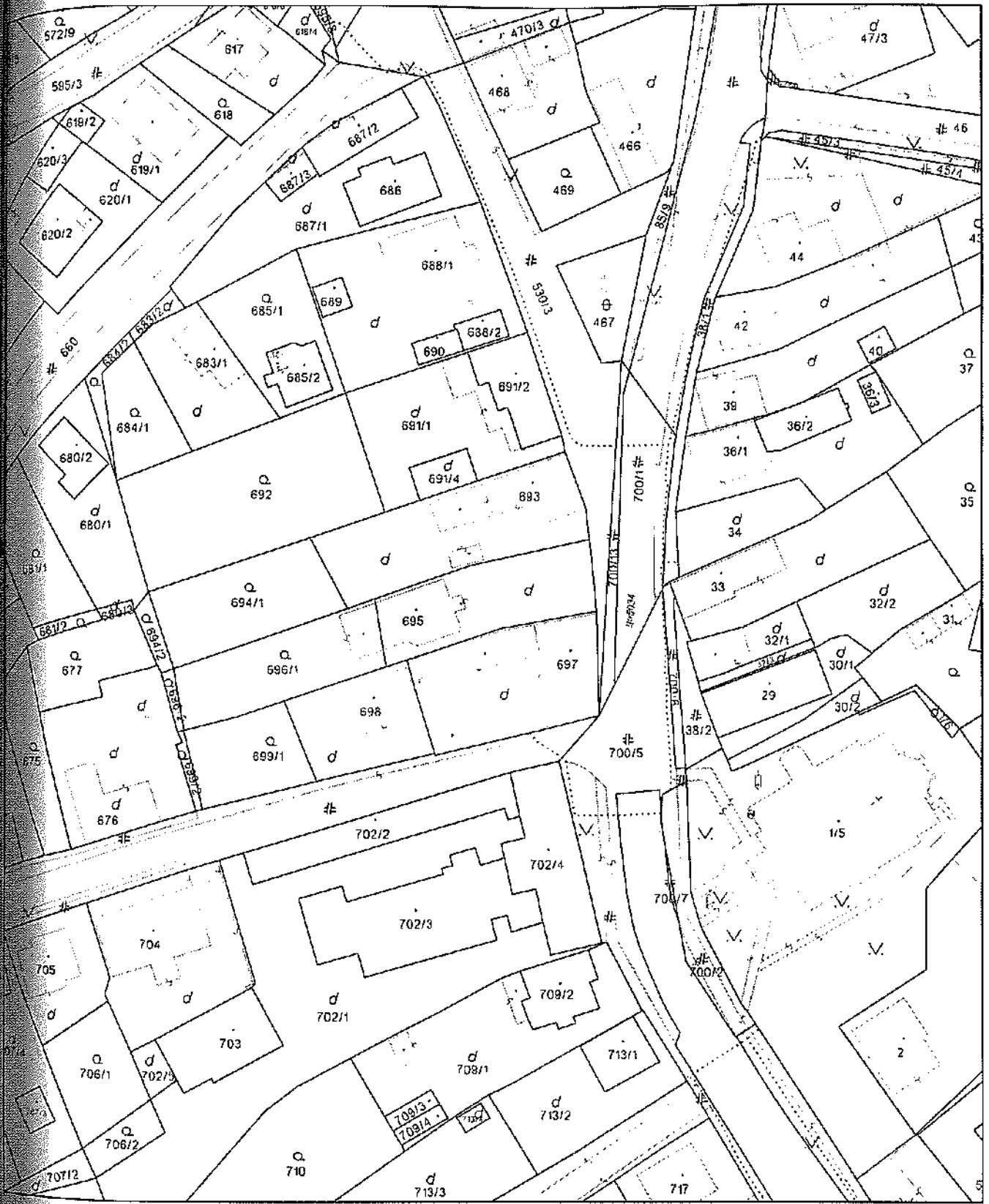
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporitelne a.s., Suché mýto 4,816 07 Bratislava IČO:00151653 zo dňa 28.03.2006 -V-1480/06 - 83/06
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Daňového úradu Šamorín na základe rozhodnutia č. 614/320/18663/11/BanI zo dňa 18.7.2011 - Z-5439/11 - vz. 269/11
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávn.: Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Dunajská Streda, Galnatská cesta 693/5 Z-5866/13- exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1647/2012-12 zo dňa 14.08.2013, EÚ JUDr. Rudolf Varga Dunajská Streda - 270/13
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 105EX 432/18 zo dňa 08.07.2019 Exekútorický úrad Senica, JUDr. Soňa Majkútová, Z-5198/2019-č.z.277/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Okres Dunajská Streda	Obec Zlaté Klasy	Katastrálne územie Rastice
--------------------------	---------------------	-------------------------------

Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
---------------	----------------	---------------

KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY
na parcelu 695

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Datum a čas vyhotovenia 25.6.2023 14:34:25	Bez autorizácie
Platné k 23.6.2023 18:00:00	

Meno, adresa znalca: Ing. Vícen Jarolím, Narcisová 2, 821 01 Bratislava,
tel.: 43421138, mob. : 02 0905 468 014

Objednávateľ posudku: Gabriel Bencsik, 930 39 Zlaté Klasy č. 241
Číslo, (dátum objednávky): Objednávka zo dňa 21.2.2006

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2006

Predmet odborného posúdenia: Rodinný dom s. č. 241 na parc. č. 695
s príslušenstvom a pozemok p. č. 695, 696/1,2
KÚ Rastice, obec Zlaté Klasy

Počet strán (z toho príloh): 39 (17)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa: 27.2.2006

1. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

stanoviť všeobecnú hodnotu na rodinný dom s. č. 241 na parc. č. 695 s príslušenstvom a pozemok p. č. 695, 696/1,2 KÚ Rastice, obec Zlaté Klasy

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.2.2006

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.2.2006

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.2.2006

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

Kopie z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 590, k.ú. Rastice, zo dňa 24.1.2006 vydaný Katastrálnym úradom v Trnave, Správa katastra Dunajská Streda, pod č. 847/06,

Kópia z katastrálnej mapy, map. list č. 0 - 2/43, 0-3/21, zo dňa 24.1.2006

Okružné rozhodnutie rod. domu Č.: Z 97/00527-003 zo dňa 14.4.1997

Projektová dokumentácia nehnuteľnosti bola k dispozícii - pôdorysy podlaží, charakteristický rez, pohľady domu a situácia v území

Objednávka znaleckého posudku

5.2. Získané znalcom :

obhliadka, zameranie a porovnanie skutkového stavu posudzovanej nehnuteľnosti s podkladmi

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.

ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

SN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996

Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej

klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

opatrenie štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa

vyhlasuje klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov.

Matján Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a

stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 590, k.ú. Rastice

9. Majetková podstata:

pozemky parcely registra "C", v zastavanom území obce

Parcela č. 695 - 504 m² Zastavané plochy a nádvoria

Parcela č. 696/1 - 463 m² Záhrady

Parcela č. 696/2 - 20 m² Záhrady

Právnym vlastníkom je: Rod. dom s. č. 241 na parc. č. 695

Vlastníci:
Gabriel,

a Juliana r.

podiel:

Právnym vlastníkom je:
zázpisu

Právnym vlastníkom je:
zázpisu

Účel o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka vykonaná 23.2.2006 za účasti vlastníka nehnuteľnosti

Špeciálne požiadavky objednávateľa:

nie sú špecifikované

Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Právo uzavretia zmluvy pre záložné právo

POSUDOK

VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Typ použitej metódy:

Metóda č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná vykazovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať porovnanie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov stanovených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (číslo 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2005.

Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia bola dostatočne poskytnutá, pri miestnom šetrení bolo zistené, že skutkový stav je zhodný s podkladmi s tým, že v dispozícii 1. a 2. NP boli zrealizované v dome menšie interierové dispozičné zmeny (schodište do 1. NP je interierové ide z obývacej izby prízemí a ústi rovnako do veľkej obývacej izby 2. NP - vznikla spojením 2. pôvodných izieb, na mieste projektovaného schodiska v prízemí izba a špajza, kuchyňa je zväčšená a spojená s predalenskou časťou z ktorej je vstup na bočný balkón), pritom zastavaná plocha stavby nezmenená.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Rod. dom s. č. 241 na p. č. 695

Právnym vlastníkom je:

Právnym vlastníkom je:

Právnym vlastníkom je: parc. č. 695, 696/1,2

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Právnym vlastníkom je:

Rod. dom

RODINNÉ DOMY

1 Rod. dom s. č. 241

Technický popis:

Nový rodinný dom, je samostatne stojaci, jednoposchodový, celkovo podpivničený murovaný objekt so sedlovou strechou. Ide v skutočnosti o dvojgeneračný dom, na prizemí bývajú rodičia na poschodí syn s manželkou. Dom bol postavený podľa priloženého kolaudačného rozhodnutia v roku 1997. Oproti projektu sú v dome menšie interierové dispozičné zmeny (schodište na 1. NP je interierové ide z obývacej izby prizemia a ústi rovnako do veľkej obývacej izby 2. NP - spojené 2 pôvodné izby, na mieste projektovaného balkóna je v prizemí špajza a izba, kuchyňa je zväčšená a spojená s jedálenskou časťou z ktorej je vstup na bočný balkón, v podkroví na mieste projektovaného balkóna je izba), pritom zastavaná plocha zostala nezmenená.

Technické riešenie rodinného domu:

Objekt je založený v na základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti (podpivničená, založená v hĺbke nad 2 m so zvislou izoláciou). Zvislé nosové murivo je 45 cm hrubé z pálených tehál. Stropy sú s rovným podhladom monolitické, nad 2. NP drevené trámové s podhladom, schodisko je drevené interierové so stupnicami z tvrdého dreva, do suterénu je vstup po vnútornej rampe. Strecha je sedlová pokrytá krytinou BRAMAC, klampiarske riešenie z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky - brizolitové (na báze umelých hliny), vnútorné omietky - vápenná hladká - štukom hladená, v miestnostiach príslušenstva - kúpeľniach na prizemí i na poschodí (rohová plastová vaňa, bidlo, WC s umývadlom) sú keramické obklady na celú svetlú výšku, kuchyňa je vybavená kuch. linkou z prírodného dreva - dĺžka 4,5 m s dvomi sporákmi vlnke s kombinovaným sporákom a elektrickým, digestorom, drez je nerezový. Okná sú z tvrdého dreva s dvojvrstvovým vákuovým zasklením, v suteréne sú okná hlinené, dvere masív plné, alebo poloizolované, v suteréne drevené hladké, dvere do garáže stolárske z tvrdého dreva. Podlahy v obývacích miestnostiach sú parkety (v obývacej izbe prizemia estetická španielska dlažba, kde je i WC), v ostatných miestnostiach príslušenstva keramická dlažba, v suteréne je potier s bezprašnou úpravou. Objekt je vybavený inštaláčnym rozvodom elektriny (220 i 380V), teplej a studenej vody, kanalizácie, plynu a teplej vody. Pod omietkou sú rozvody televízneho a rádiového signálu. Vykurovanie domu je ústredné plynovým značkovým kotlom prepojeným s rozvodnou sieťou, ktorým zabezpečuje i teplú vodu, umiestneným v suteréne, v kotolni, radiátory sú panelové. Objekt je pomerne nový, udržiavaný, použité materiály pri stavbe sú nadštandardné, technická úroveň domu i jeho kvalita je veľmi vysoká.

Technické riešenie domu:

Objekt pozostáva z garáže a kotolne.

Prizemná časť domu - 1. NP má 2 izby (obýv. izba s interierovým schodiskom na poschodí a s vchodom na terasu), kuchyňu s jedálenskou časťou (s vchodom na terasu), špajzu, halu predsieň (s terasou), kúpeľňu a samostatné WC.

Podkrovie - 2. NP má 6 izieb (z piatich izieb je vstup na balkón - nad 5,0 m nad úrovňou terasu), obýv. izba je s interierovým schodiskom, kúpeľňu s WC a chodbu.

OPOTREBNOSŤ A OPOTREBENIE

Prizemná stavba z roku 1997

Opotrebnosť stavby:	2006-1997 = 9 r.
Prizemná stavba z roku 1997:	100 r.
Prizemná stavba z roku 1997:	2097
Opotrebnosť stavby:	$9 \cdot 100\% / 100 = 9,00\%$

CHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

Číselný ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa údajov uvedených v použitom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 1,856

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

PODZEMNÉ PODLAŽIE

Popiska	hodnota
Prázdnenie do terénu	
v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
Murovanie	
murované z tehál v sklad. hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
Konštrukcie	
tehlové (pričovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
vnútorné omietky	
vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400
Stropy	
s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
Kantóny konštr. ozdobné (parapety, markízy, balkóny ...)	
z pozinkovaného plechu	20
Dvere	
hladké plné alebo zasklené	135
Okná	
jednoduché drevené alebo oceľové	150
Dlažby a podlahy ostatné miestnosti	
cementový poter, tehlová dlažba	50
Elektrifikácia (bez rozvádzačov)	
svetelná, motorická	280
Rozvod vody	
z pozink. potrubia len studenej vody	30
Instalácia plynu	
rozvod sviety plynu alebo zemného plynu	35
Spolu	4645
Úpravy upravované koeficientom zast. plochy:	
Vrata garážové	

z tvrdého dreva (1 ks)	85
Zdroj teplej vody (za každý kus)	
zásobníkový ohrievač el., plynový alebo kombinovaný s ústr. vykuz. (1 ks)	65
Spolu:	150

zastavaná plocha vrátane prístavieb: 37,43 m²
 koef. zastavanej plochy: 120 / 37,43 = 3,206
 hodnota RÚ na m² zastavanej plochy podlažia: 4645 + 150*3,206 = 5126 Sk/m²

hodná stavba z roku 1997
 zastavaná plocha: 9,85*3,80 = 37,43m²

podisková hodnota:	37,43 m ² *5 126 Sk/m ² *1,856*1	356 103,63 Sk
technický stav:	100% - 9,00%	91,00 %
technická hodnota:	91,00% z 356 103,63 Sk	324 054,30 Sk

technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 324 054,30 Sk

NADZEMNÉ PODLAŽIE

Príloha	Popis	Hodnota
	Zaklady	
	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
	Murovanie	
	murované z tehál v sklad. hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
	Stlačená konštrukcia	
	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
	Ľutorné omietky	
	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
	Stropy	
	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
	Krídla konš. syst. (parapety, markýzy, balkóny...)	
	z pozinkovaného plechu	20
	Faciálne omietky	
a.)	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
	Stropy bez ohľadu na nosnú konštr. s povrchom nástup.	
	tvrdé drevo, červený smrek	200
	Ostatné	

17.1	plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
	Okna	
18.2	dvojité alebo zdvoj. z tvrd. dreva s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	250
	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýn)	
19.1	parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkopl. parkety	355
	Dlažby a podlahy ost. miestností	
20.2	keramické dlažby	150
	Ústredné vykurovanie	
21.2	teplovod. s rozv. a rad. : oceľové a vykurovacie panely	480
	Elektrická inštalácia (bez rozvádzačov)	
22.1	svetelná, motorická	280
	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
	Rozvod televízny a rádiový (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
	Rozvod vody	
23.1	z pozink. potr. stud. a teplej vody z centr. zdroja	55
	Inštalácia plynu	
24.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6185

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

	Kanalizácia do verejnej siete alebo zumpy alebo septickej nádrže	
25.1	liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	75
	Vybavenie kuchyne alebo pracovne (za každý kus)	
26.2	sporák el. alebo plyn. s el. rúrou alebo varná jednotka (štvorhorák.) (2 ks)	120
26.5	umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
26.7	odsávač pár (1 ks)	30
26.9	drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
26.12	kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	405
	Vnútorné vybavenie (za každý kus)	
27.4	vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
27.5	umývadlo (1 ks)	10
	Vodovodné batérie (za každý kus)	
28.1	pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
28.3	pákové nerezové (3 ks)	60

Záchod (za každý kus)		
splachovací s umývadlom (1 ks)		35
Vnútorné obklady (za každý vyskytujúci sa obklad)		
prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)		80
vane (1 ks)		15
WC min.do výšky 1 m (1 ks)		30
kuchyne min.pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)		15
Balkón (za každý kus, vrátane zábradlia)		
výmery nad 5 m ² (3 ks)		360
Koruta (za každý kus)		
s uzatvoreným ohniskom (1 ks)		200
Vstavané skrine		
Vstavané skrine (1 ks)		35
Elektrický rozvádzač		
s automatickým istením (1 ks)		240
Spolu		2040

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 182,22 m²
 koef. zastavanej plochy: $120 / 182,22 = 0,658$
 hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: $6185 + 2040 \cdot 0,658 = 7529 \text{ Sk/m}^2$

Hodná stavba z roku 1997

Zastavaná plocha: $9,90 \cdot 9,95 - (1,5 \cdot 1,5) / 2 + 10,10 \cdot 8,40 = 102,22 \text{ m}^2$

Technická hodnota:	$182,22 \text{ m}^2 \cdot 7529 \text{ Sk/m}^2 \cdot 1,856 \cdot 1$	2 546 310,21 Sk
Technický stav:	100% - 9,00%	91,00 %
Technická hodnota:	91,00% z 2 546 310,21 Sk	2 317 142,29 Sk

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 2 317 142,29 Sk

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Popis	Hodnota
Murovanie	
murované z tehál v sklad. hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
Dalšie konštrukcie	
tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
Vnútorné omietky	

6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
Stropy		
7.2	s rovným pohľadom drevené trámové	760
Kropy		
8.4	hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445
Krovky strechy na krove		
10.4	pálené a betónové škridľové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach...)	800
Klimatické konštrukcie strechy		
12.3	z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
Klim. konš. ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
11.2	z pozinkovaného plechu	20
Fasádne omietky		
11.a.1	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
Dvere		
17.1	plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
Okná		
18.2	dvojité alebo zdvoj. z tvrd. dreva s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	250
Okenné zariadenie		
19.3	kovové	300
Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
22.1	parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkopl. parkety	355
Dlažby a podlahy ost. miestností		
23.2	keramické dlažby	150
Ustredné vykurovanie		
24.2	teplovod. s rozv. a rad. ; oceľové a vykurovacie panely	480
Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
25.2	svetelná	155
Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80
Rozvod televízny a rádiový (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80
Elektrizácia		
	- vyskytujúca sa položka	155
Rozvod vody		
30.1	z pozink. potr.. stud. a teplej vody z centr. zdroja	55
Spolu		6660

úpravy upravované koeficientom zast. plochy:

Kanalizácia do verejnej siete alebo zumpy alebo sepike		
1	liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
Zdroj vykurovania (za každý kus)		
2	kotol ústr. vykur. značkové kotle, aj prev.turbo (Junkers, Vailant, Leblanc...) (1 ks)	335
Vnútorné vyhrievanie (za každý kus)		
3	vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
4	umývadlo (1 ks)	10
Vodovodné batérie (za každý kus)		
5	pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
6	pákové nerezové (1 ks)	20
Záchod (za každý kus)		
7	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
Vnútorné obklady (za každý vykukujúci za obklad)		
8	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
9	vaně (1 ks)	15
10	WC min.do výšky 1 m (1 ks)	30
Balkón (za každý kus, vrátane zábradlia)		
11	výmery nad 5 m ² (3 ks)	360
Spolu:		1075

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 183,34 m²

Koef. zastavanej plochy: 120 / 183,34 = 0,654

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 6660 + 1075*0,654 = 7364 Sk/m²

Pôvodná stavba z roku 1997

Zastavaná plocha: 9,90*9,95+10,10*8,40 = 183,34m²

Východisková hodnota:	183,34 m ² *7 364 Sk/m ² *1,856*1	2 505 814,85 Sk
Technický stav:	100% - 9,00%	91,00 %
Technická hodnota:	91,00% z 2 505 814,85 Sk	2 280 291,51 Sk

Technická hodnota 2. nadzemného podlažia spolu: 2 280 291,51 Sk

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH [Sk]	TH [Sk]
podzemné podlažie	356 103,63	324 054,30

nadzemné podlažie	2 546 310,21	2 317 142,29
nadzemné podlažie	2 505 814,85	2 280 291,51
	5 408 228,69	4 021 486,10

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot uličný umelecky svarovaný medzi murovanými stĺpkami na bet. podmúrovke

rok výstavby: 1997
 rok: 2006-1997 = 9 r.
 životnosť: 40 r.
 opotrebenie: $9 * 100 / 40 = 22,5 \%$

Koeficient cenovej úrovne: 1,856
 Koeficient územného vplyvu: 1

úška plotu: 9,0 m
 výšková plocha výplne: $9,0 * 1,5 = 13,50 \text{ m}^2$

Popis	Počet Mj	RU
Podklady vrátane zemných prác:		
z kameňa a betónu	9,00m	700 Sk/m
Podmurovka:		
betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,00m	926 Sk/m
Plotu:		1 626 Sk/m
Výplň plotu:		
z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	13,50m ²	435 Sk/m ²
Kovové vráta:		
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505 Sk/ks
Plotové vráta:		
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890 Sk/ks

Výhodisková hodnota:	$(9,00\text{m} * 1626 \text{ Sk/m} + 13,50\text{m}^2 * 435 \text{ Sk/m}^2 + 1\text{ks} * 7505 \text{ Sk/ks} + 1\text{ks} * 3890 \text{ Sk/ks}) * 1,856 * 1$	59 209,18 Sk
Technický stav:	100% - 22,50%	77,50 %
Technická hodnota:	77,50% z 59 209,18 Sk	45 887,12 Sk

Plot od susedov murovaný z plot. tvaroviek na bet. podmúrovke

Ročník výstavby:	1997
Plánovaná životnosť:	2006-1997 = 9 r.
Plánovaná životnosť:	50 r.
Podmienenie:	$9 + 100 / 50 = 18 \%$
Koeficient cenovej úrovne:	1,856
Koeficient územného vplyvu:	1
Dĺžka plotu:	$80,5 + 44,0 + 12,0 = 136,50 \text{ m}$
Plošná plocha výplne:	$136,5 * 2,0 = 273,00 \text{ m}^2$

	Počet MJ	RU
Práce vrátane zemných prác:		
Kameňa a betónu	136,50m	700 Sk/m
Prípojka:		
betónová monolitická alebo prefabrikovaná	136,50m	926 Sk/m
		1626 Sk/m
Plot:		
murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvarovíc	273,00m ²	940 Sk/m ²

Podsková hodnota:	$(136,50\text{m} * 1626 \text{ Sk/m} + 273,00\text{m}^2 * 940 \text{ Sk/m}^2) * 1,856 * 1$	888 224,06 Sk
Čistý stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Čistá hodnota:	82,00% z 888 224,06 Sk	728 343,73 Sk

VONKAJŠIE ÚPRAVY

3.1 Prípojka vody

Ročník výstavby:	1997
Plánovaná životnosť:	2006 - 1997 = 9 r.
Plánovaná životnosť:	50 r.
Podmienenie vonkajšej úpravy:	$9 + 100 / 50 = 18,00 \%$
Koeficient cenovej úrovne [Kcu]:	1,856
Koeficient územného vplyvu [Km]:	1
Plánovaná jednotka:	32,2 bm

- Prípojka:
1. Vodovod (JKSO 827 1)
 - 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 - 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu
- Prípojka:
- 2212 Diaľkové rozvody vody
- Prípojka:
- Príkazovateľ za memú jednotku: 1 800,00 Sk/bm

Podisková hodnota:	32,2 bm*1 800,00 Sk/bm*1,856*1	107 573,76 Sk
Prírodný stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Prírodná hodnota:	82,00% z 107 573,76 Sk	88 210,48 Sk

2.2 Vodomerná šachta

Rok výstavby: 1997
 Vek: 2006 - 1997 = 9 r.
 Účinná životnosť: 50 r.
 Poškodenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Objem merných jednotiek: $1,5 * 1,2 * 1,0 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Popis: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Podtyp: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Miesto: 2142 Tunely a podzemné dráhy
 Ukazovateľ za mernú jednotku: 7 660,00 Sk/m³ OP

Podisková hodnota:	1,8 m ³ OP*7 660,00 Sk/m ³ OP*1,856*1	25 590,53 Sk
Prírodný stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Prírodná hodnota:	82,00% z 25 590,53 Sk	20 984,23 Sk

2.3 Kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie

Rok výstavby: 1997
 Vek: 2006 - 1997 = 9 r.
 Účinná životnosť: 80 r.
 Poškodenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 80 = 11,25 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Objem merných jednotiek: 32,60 bm

Popis: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Podtyp: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Miesto: 2223 Miestne kanalizácie
 Ukazovateľ za mernú jednotku: 1 060,00 Sk/bm

Podisková hodnota:	32,6 bm*1 060,00 Sk/bm*1,856*1	64 135,94 Sk
Prírodný stav:	100% - 11,25%	88,75 %
Prírodná hodnota:	88,75% z 64 135,94 Sk	58 920,64 Sk

2.4 Prípojka plynu

Rok výstavby: 1997

Rok: 2006 - 1997 = 9 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet merných jednotiek: 48,0 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
 Položka: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozp. ukazovateľ za mernú jednotku: 460,00 Sk/bm

Technická hodnota:	48 bm * 460,00 Sk/bm * 1,856 * 1	40 980,48 Sk
Technický stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Technická hodnota:	82,00% z 40 980,48 Sk	33 603,99 Sk

2.3.5 Prípojka elektriny

Rok výstavby: 1997
 Rok: 2006 - 1997 = 9 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet merných jednotiek: $12,4 + 22,8 + 5,0 + 2,0 = 42,2$ bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.1) kábelová prípojka zemná Al 4*35 mm²mm
 Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 Rozp. ukazovateľ za mernú jednotku: 490,00 Sk/bm

Počet káblov: 1

Technická hodnota:	42,2 bm * (490,00 Sk/bm + 0 * 294 Sk/bm) * 1,856 * 1	38 378,37 Sk
Technický stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Technická hodnota:	82,00% z 38 378,37 Sk	31 470,26 Sk

2.3.6 Vonkajšie schody

Rok výstavby: 1979
 Rok: 2006 - 1979 = 27 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $27 * 100 / 50 = 54,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet merných jednotiek: $2,12 * 6 + 2,12 * 5 = 23,32$ bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Rozp. ukazovateľ za memú jednotku: 385,00 Sk/bm stupňa

Východisková hodnota:	23,32 bm stupňa*385,00 Sk/bm stupňa*1,856*1	16 663,54 Sk
Technický stav:	100% - 54,00%	46,00 %
Technická hodnota:	46,00% z 16 663,54 Sk	7 665,23 Sk

2.3.7 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Rok výstavby: 1997
 Vek: 2006 - 1997 = 9 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet memých jednotiek: $22,5*2,2+22,5*1,80+11,6*3,0+6,0*5,0 = 154,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Katagória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozp. ukazovateľ za memú jednotku: 470,00 Sk/m² ZP

Východisková hodnota:	154,8 m ² ZP*470,00 Sk/m ² ZP*1,856*1	135 035,14 Sk
Technický stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Technická hodnota:	82,00% z 135 035,14 Sk	110 728,81 Sk

2.3.8 Oporné múry vedľa príjazdnej rampy do garáže v suteréne

Rok výstavby: 1997
 Vek: 2006 - 1997 = 9 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opotrebenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet memých jednotiek: $(11,6*0,9*0,25)*2 = 5,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Katagória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
 Rozp. ukazovateľ za memú jednotku: 1 300,00 Sk/m³ OP

Východisková hodnota:	5,22 m ³ OP*1 300,00 Sk/m ³ OP*1,856*1	12 594,82 Sk
Technický stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Technická hodnota:	82,00% z 12 594,82 Sk	10 327,75 Sk

2.3.9 Altánok záhradný zastrešený s rákosovou krytinou, nosná drevená konštr.

Rok výstavby: 1997
 Vek: 2006 - 1997 = 9 r.
 Základná životnosť: 50 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$
 Koeficient cenovej úrovne [Kcu]: 1,856
 Koeficient územného vplyvu [Km]: 1
 Počet merných jednotiek: $5,90 * 3,10 = 18,29 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Katégória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
 Rozp. ukazovateľ za mernú jednotku: 3 120,00 Sk/m² ZP

Východisková hodnota:	18,29 m ² ZP * 3 120,00 Sk/m ² ZP * 1,856 * 1	105 912,27 Sk
Technický stav:	100% - 18,00%	82,00 %
Technická hodnota:	82,00% z 105 912,27 Sk	86 848,06 Sk

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Název	Východisková hodnota	Technická hodnota
Podmieň. z. 241	5 400 228,89 Sk	4 921 488,10 Sk
Plot uličný umelecky svarovaný medzi murovanými stĺpkami na bet. podmúrovke	59 209,18 Sk	45 887,12 Sk
Plot od susedov murovaný z plot. tvaroviek na bet. podmúrovke	888 224,06 Sk	728 343,73 Sk
Plot	947 433,25 Sk	774 230,85 Sk
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	107 573,76 Sk	88 210,48 Sk
Vodomerňá šachta	25 590,53 Sk	20 984,23 Sk
Kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie	64 135,94 Sk	56 920,64 Sk
Prípojka plynu	40 980,48 Sk	33 603,99 Sk
Prípojka elektriny	38 378,37 Sk	31 470,26 Sk
Vonkajšie schody	16 663,54 Sk	7 665,23 Sk
Obpevnené plochy	135 035,14 Sk	110 728,81 Sk
Oporné múry vedľa príjazdnej rampy do garáže v suteréne	12 594,82 Sk	10 327,75 Sk
Altánok záhradný zastrešený s rákosovou kryt. nosná drevená konštr.	105 912,27 Sk	86 848,06 Sk

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,680	7	11,7600
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,560	6	3,3600
bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
Typ nehnuteľnosti	I.	1,680	10	16,8000
veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,120	9	10,0800
dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,120	6	6,7200
priemerná hustota obyvateľstva				
Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,120	5	5,6000
orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
Konfigurácia terénu	I.	1,680	6	10,0800
rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,120	7	7,8400
elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,308	7	2,1560
železnica, alebo autobus				
Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,560	10	5,6000
obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,308	8	2,4640
les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,120	9	10,0800
bežný hluk a prašnosť od dopravy				
Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,560	8	4,4800
bez zmeny				
Možnosť ďalšieho rozšírenia	II.	1,120	7	7,8400
rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu pätnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby				
Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	III.	0,560	4	2,2400
bežný prenájom nehnuteľností				
Názor znalca	II.	1,120	20	22,4000
dobrá nehnuteľnosť				

Spolu	180	207,90
-------	-----	--------

Koeficient polohovej diferenciacie: $207,9 / 180 = 1,155$
 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:
 $1,155 * 6\ 142\ 478,40\ \text{Sk} = 7\ 094\ 562,55\ \text{Sk}$

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.1.2.1 Zastavané plochy a nádvorá

Charakteristika pozemku je uvedená v časti - popis polohy nehnuteľnosti stým, že VHMJ bola stanovená podľa prílohy č. 3 ods. E 3.1. vyhlášky č. 492/2004 Zz ako obec s vplyvom od blízkosti okolia Bratislavy (so zvýšeným záujmom obyvateľov Bratislavy 25 km) vo výške 15% z VHMJ Bratislavy 2000,- Sk/m², t. j. 300,- Sk/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorná	Spolu výmera	Podiel	Výmera
695	zastavaná plocha a nádvorie	504	504,00	1/1	504,00 m ²
696/1	záhrada	463	463,00	1/1	463,00 m ²
696/2	záhrada	20	20,00	1/1	20,00 m ²
Spolu výmera					987,00 m ²

Obec: Zlaté klasy

Východisková hodnota: 300,00 Sk

Koeficient všeobecnej situácie: 0,90

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

Koeficient dopr. spojenia s obcou: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koef. obchod. a priemys. polohy: 1,10

3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,20

zastavaná plocha, nádvorá a záhrady pri stavbách
 d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

Koef. povyš. a reduk. faktorov: 1,00

Koeficient polohovej diferenciacie: $0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00 = 1,188$

Jednotková hodnota pozemku: $1,188 * 300,00\ \text{Sk/m}^2 = 356,4000\ \text{Sk/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $987,00\ \text{m}^2 * 356,4000\ \text{Sk/m}^2 = 351\ 766,80\ \text{Sk}$

Vyhodnotenie

Názov	Hodnota
695	179 625,60
696/1	165 013,20
696/2	7 128,00
KOÚ hodnota:	351 766,80

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ²)	ZP (m ²)	Počet podlaží
ld. dom s. č. 241	803	0,00	183,34	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Ustavané plochy a nádvorja	695	504,00
Záhrady	696/1	463,00
Záhrady	696/2	20,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb:	7 094 562,55 Sk
Všeobecná hodnota pozemkov:	351 766,80 Sk

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polhovej difer.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polhovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

	Všeobecná hodnota
Plot č. 241	5 684 318,76 Sk
Plot uličný umelecky svaroaný medzi murovanými pípkami na bet. podmúrovke	52 999,62 Sk
Plot od susedov murovaný z plot. tvaroviek na bet. podmúrovke	841 237,01 Sk
	884 236,63 Sk
Kanalizačné úpravy	
Prípojka vody	101 883,10 Sk
Podzemná šachta	24 236,79 Sk
Kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie	65 743,34 Sk
Prípojka plynu	38 812,61 Sk
Prípojka elektriny	36 348,15 Sk
Konkajšie schody	8 853,34 Sk
Spevnené plochy	127 891,78 Sk
Oporné múry vedľa príjazdnej rampy do garáže v suteréne	11 928,55 Sk
Altánok záhradný zastrešený s rákosovou kryt. nosná drevená konštr.	100 309,51 Sk
	518 007,16 Sk
Terény	
Nastavané plochy a nádvorja - 695	179 625,60 Sk
Záhrady - 696/1	165 013,20 Sk
Záhrady - 696/2	7 128,00 Sk
	351 766,80 Sk
Prílohu VŠH	7 446 329,35 Sk
Spolu celkom	7 400 000,00 Sk

Slovom:

Sedemmiliónovštyristotísic Slovenských korún

Bratislave dňa 24.2.2006

Ing. Vicen Jarolím
znalec

PRÍLOHY

z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č. 590, k.ú. Rastice, zo
24.1.2006 vydaný Katastrálnym úradom v Trnave, Správa katastra Dunajská
pod č. 847/06 ,
z katastrálnej mapy , map. list č. 0 - 2/43, 0-3/21, zo dňa 24.1.2006
rozhodnutie na rod. dom Č.: Z 97/00527-003 zo dňa 14.4.1997
dokumentácia - pôdorysy podlaží, charakteristický rez, pohľady domu
v území
dokumentácia
návrh znaleckého osudku

201 Správa katastra Dunajská Streda

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 201 Dunajská Streda
: 502 022 ZLATÉ KLASY
katastrálne územie: 873 390 RASTICE

Dátum vyhotovenia: 24.01.2006
Čas vyhotovenia : 12:58:23

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 590

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1/1	504	Zastavané plochy a nádvoría	13100	501	1	
1/2	463	Záhrady	5100	501	1	
1/2	20	Záhrady	5100	501	1	

Učastník:

Spôsobu využívania pozemku

- 5100 - Pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 13100 - Pozemky, na ktorých sú postavené bytové budovy označené súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
1/1	695	510	RODINNÝ DOM		1

Učastník:

Druh stavby

- 510 - Rodinný dom

Umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Druh právneho vzťahu: Vlastník

Bencsik Gabriel a Julianna r.

Dátum narodenia:

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel :

1/1

Právny vzťah:

ODSTRANENIE STAVBY C.96/50264-SA-003

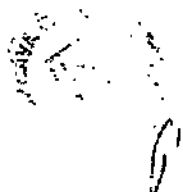
ROZHODNUTIE O URCENÍ S.C.

KUPNÁ ZMLUVA

číslo Z 6436/96 vz. 165/96
číslo zákona zlozového práva
číslo upovedomenia č. EX 1836/02

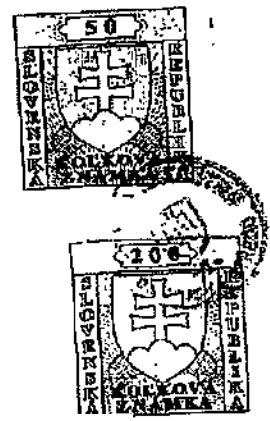
Objednania
GRUPA PRE A 1-2
PRUS-ZAL.PRAVA

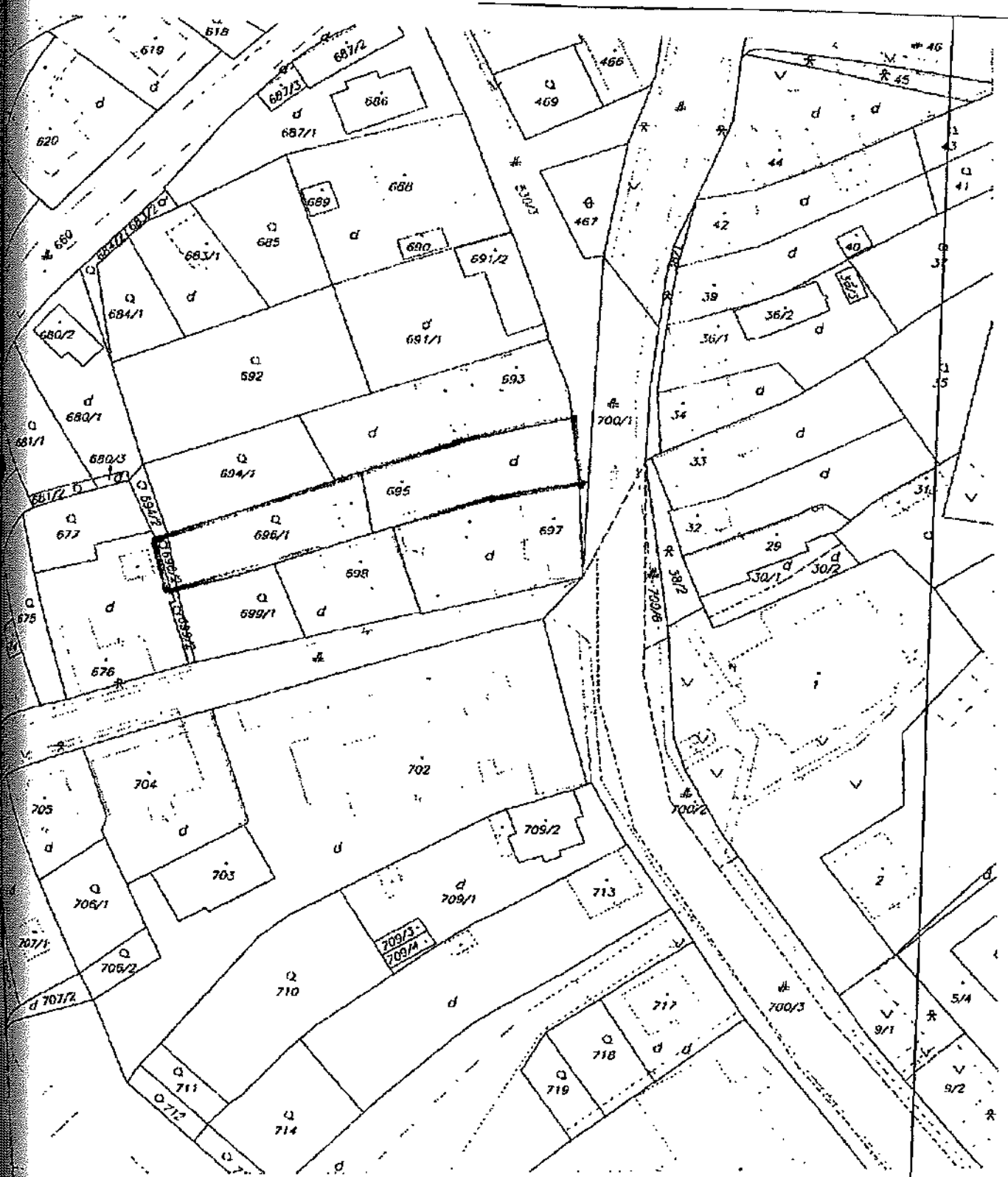
GRUPY





Objednávka: 894106
Vyhotoval: Godanyova

24.11.2008





Organizácia Katastrálny úrad v Trnave Správa katastra Dunajská Streda	Okres Dunajská Streda	Obec ZLATÉ KLASY	Kat. územie RASTICE
	Číslo zákazky 844106	Mapový list č. BRATISLAVA 0-2/43, 0-3/21	Mierka 1 : 1000 Kód 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 695			
Vyhotovit			
Dňa 24.01.2006	Meno Gádányová		
			
		Pečiatka	

stavba obsahuje: vodovodnú, kanalizačnú, STL plynovodnú a kábelovú NN prípojku.

na pozemkoch parc.č.: 695 a 696/1
v KÚ: Rastice, obce: Zlaté Klasy.

Pre užívanie stavby Okresný úrad, odbor Životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku určuje podľa §82 ods.2 stavebného zákona a § 43 vyhlášky č. 85/1976Zb. v znení vyhl. č.85/1976Zb. v znení vyhl. č. 155/1980Zb., v znení vyhl.č. 378/1992Zb. tieto podmienky:

Neurčuje.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

Neboli zistené:

Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto zmeny nevyžadujú osobitné konanie.

Za vydanie kolaudačného rozhodnutia sa stavebníkovi podľa zákona č. 145/1995 Zb.z. o správnych poplatkoch vyrubuje správny poplatok vo výške: 300.-Sk., slovom tristo korún slovenských, ktorý bol uhradený kolkovou známku.

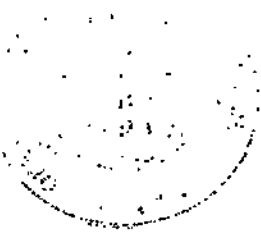
O d ť v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 11.03.1997. Návrh bol postupne doplnený o predpísané podklady. V konaní bolo zistené, že stavba je uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a že podmienky stanovené v stavebnom povolení boli dodržané. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené.

P o u č e n i e

Podľa §§ 53 a 54 zák.č. 71/67 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu je možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajskom úrade v Trnave.

Stavebník si dá vyznačiť právoplatnosť po 15 dňoch odo dňa doručenia rozhodnutia na Okresnom úrade, odbore Životného prostredia, oddelení stavebného poriadku v Dunajskej Strede.



Ing. arch. Jozef Šutovský

vedúci odboru,
Životného prostredia
OÚ Dunajská Streda

J. Š.

S rozhodnutím som bol oboznámený, o opravných prostriedkoch som bol poučený, týmto sa vzdávam práva odvolania.

Dňa:

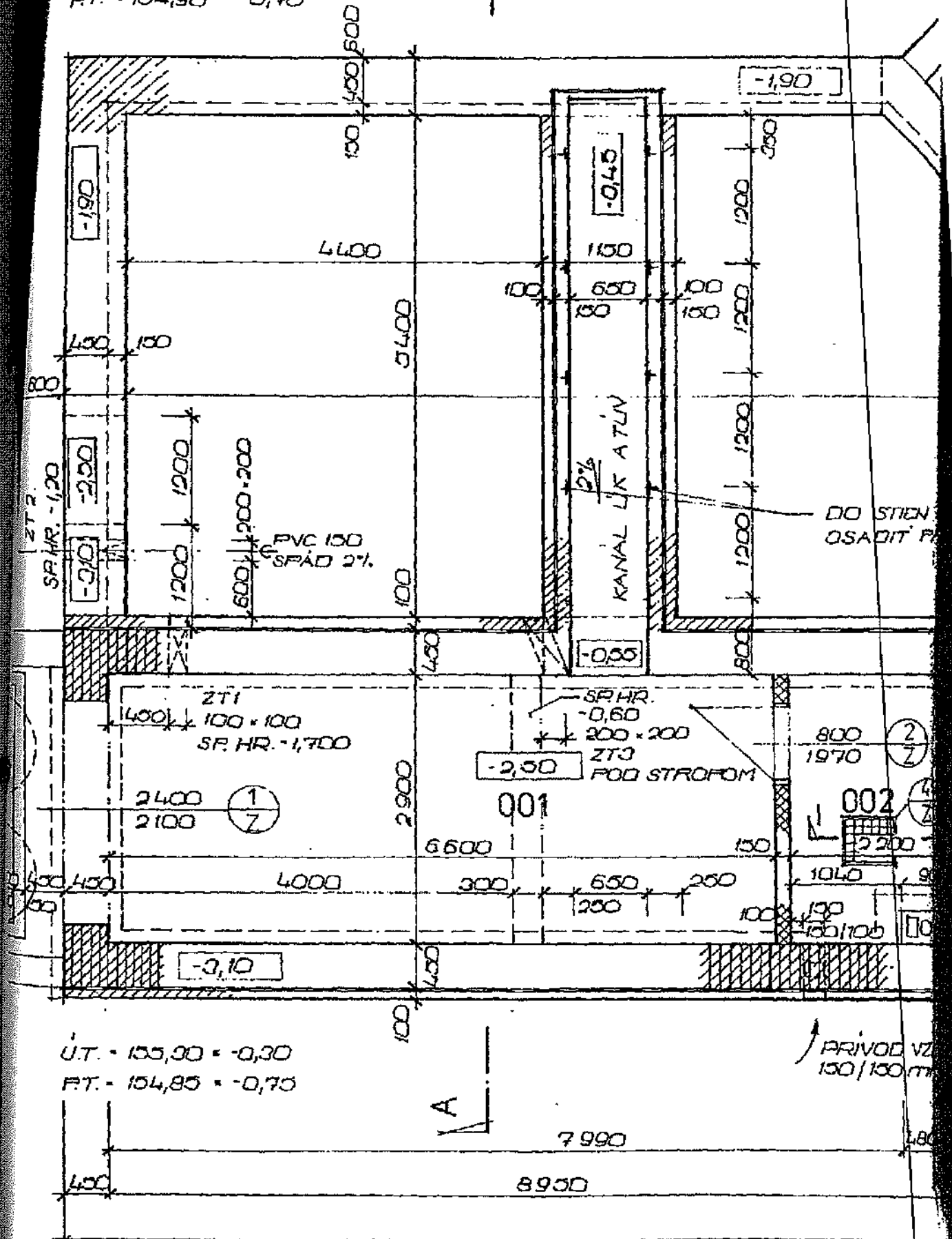
Vybavuje: Ing. Hurtoňová

oddelenie stavebného poriadku
tel: 0709/524 825
0709/522 112

Doručí sa:

- 1/Bencsik Gabriel
- 2/Bencsiková Juliana
- 3/OÚ Katastrálny odb.
- 4/Starosta obce
- 5/a/a

U.T. = 154,90 = -0,30
 P.T. = 154,90 = -0,70



U.T. = 155,30 = -0,30
 P.T. = 154,85 = -0,75

PRIVOD VZ
 150/150 mm

A

7 990

8 950

B/

Ú.T. = 154,60 -- 1,

RT. = 154,30 -- 1,

-1,80

-2,10

-1,60

-2,40

18 800

PRI BETONÁŽI
Ø 5 - 300 mm



7 200

4 200

2 200

1 200

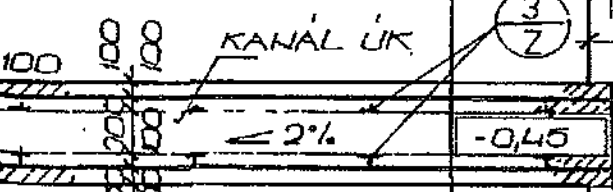
4 100

1 200 1 200 1 200 600

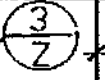
4 300

2 800

5 150



KANÁL ÚK



-0,45

300

700
150

5 000

-3,10

-2,60

-2,10

1 200 1 200

SUTĚŘEN

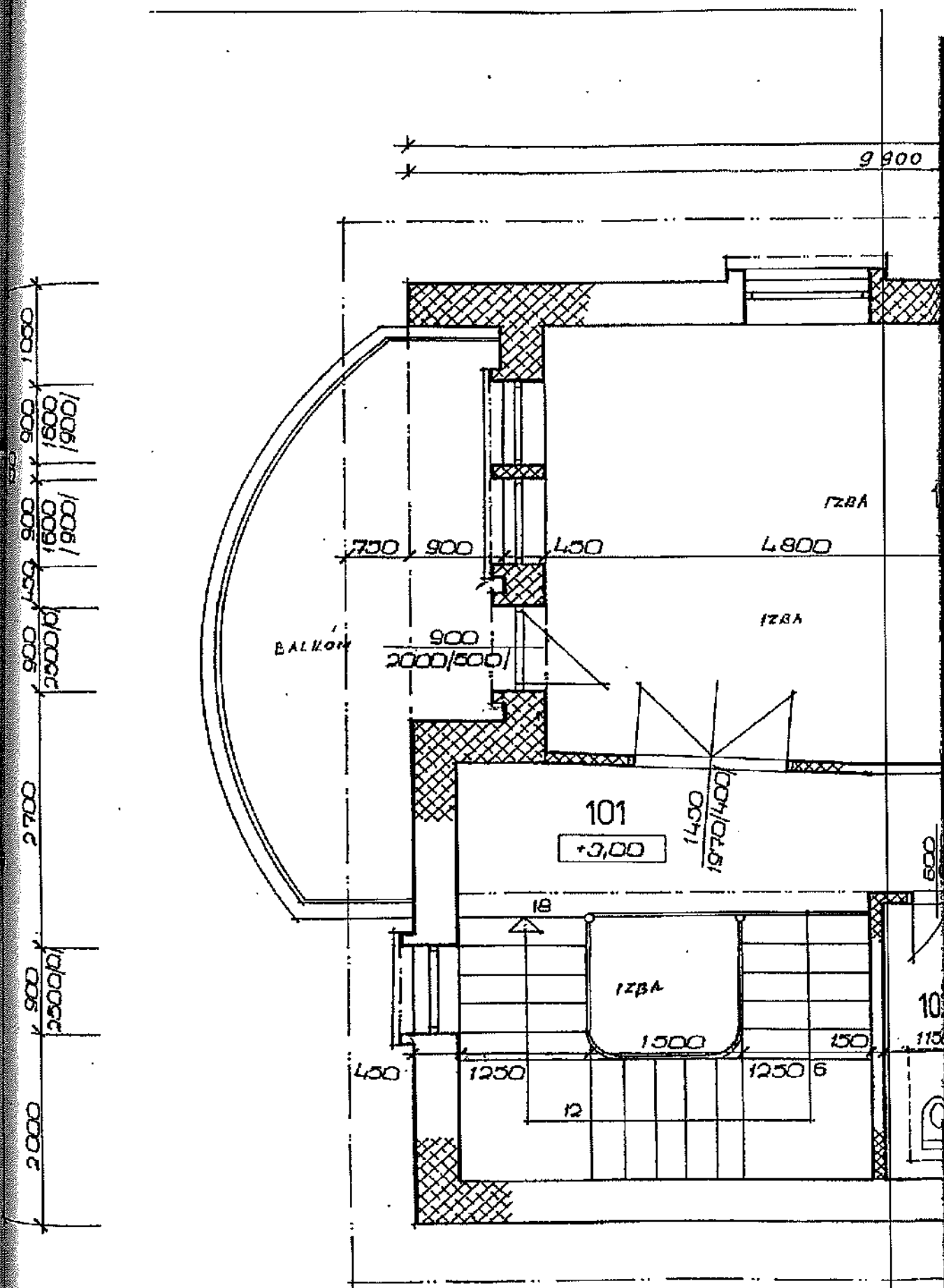
B/

Ú.T. = 154,60 -

RT. = 154,20 -

9 550

800



9900

2000
 900
 2500/1000
 2700
 900
 1500
 2500/1000
 900
 1500
 2500/1000
 900
 1500
 2500/1000
 900
 1500
 2500/1000

BALKON

101
 +3,00

12BA

12BA

12BA

1450
 1970/1400

750 900 450 4800

900
 2000/500

450 1250 1500 1250 150

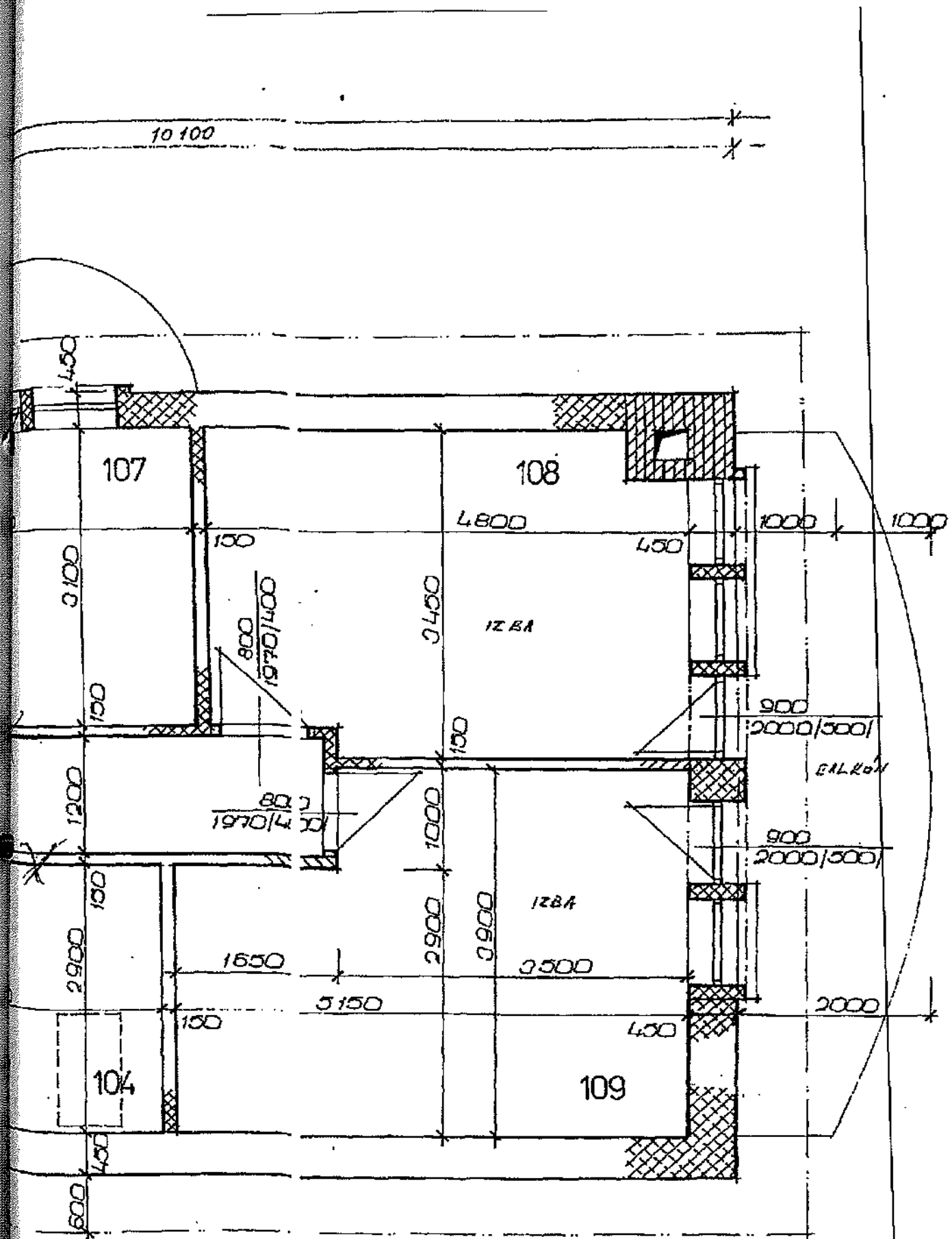
12

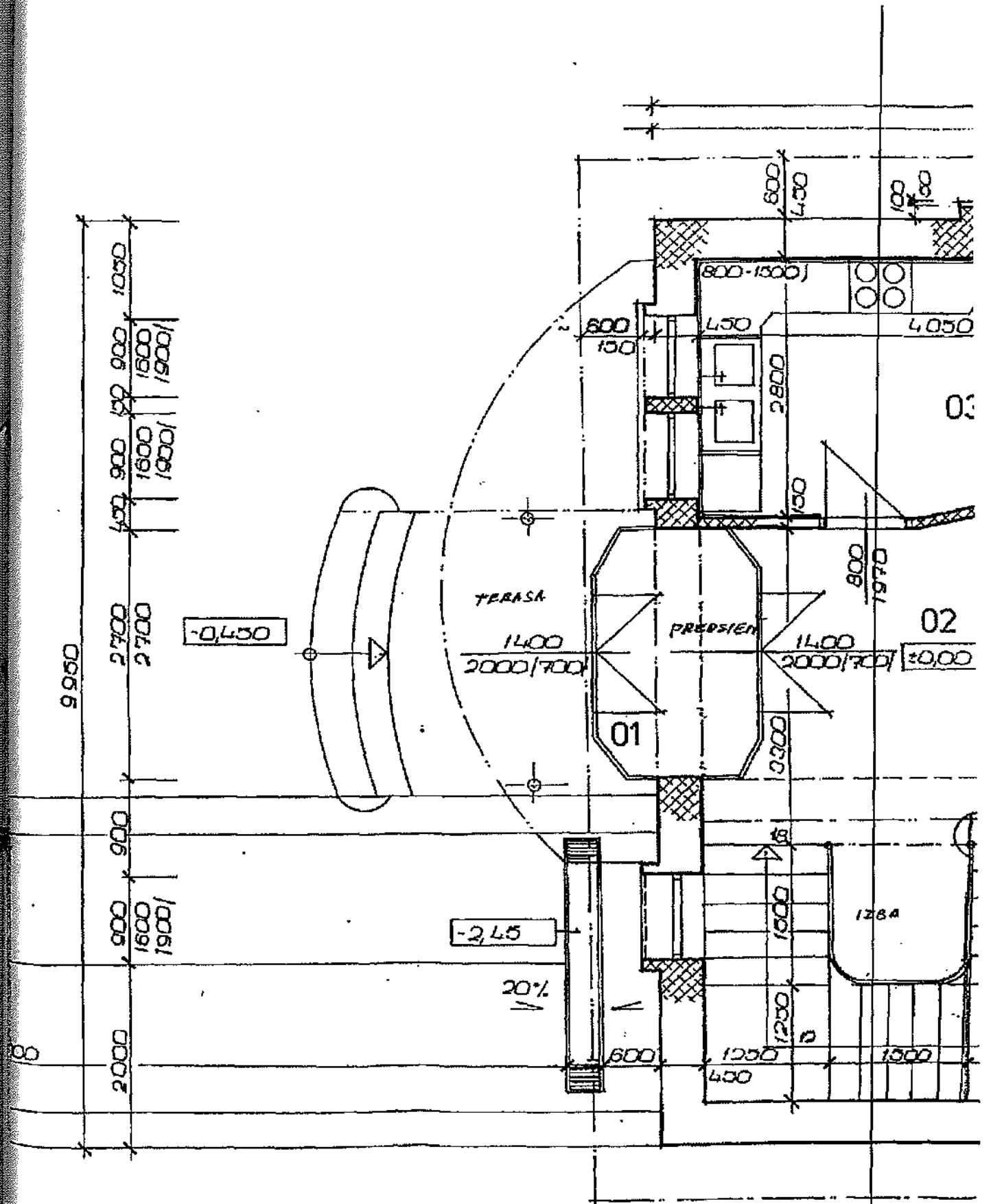
6

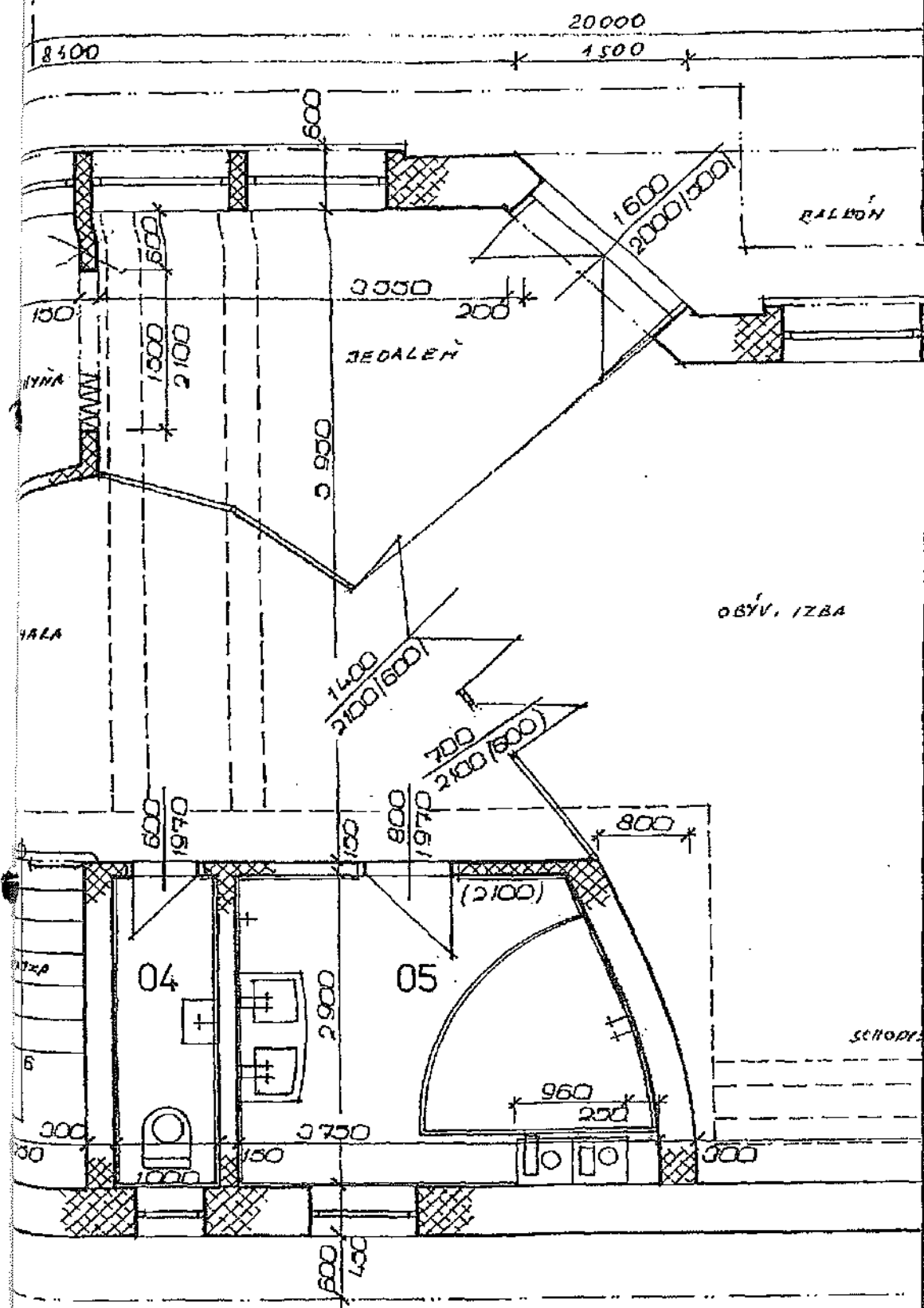
600

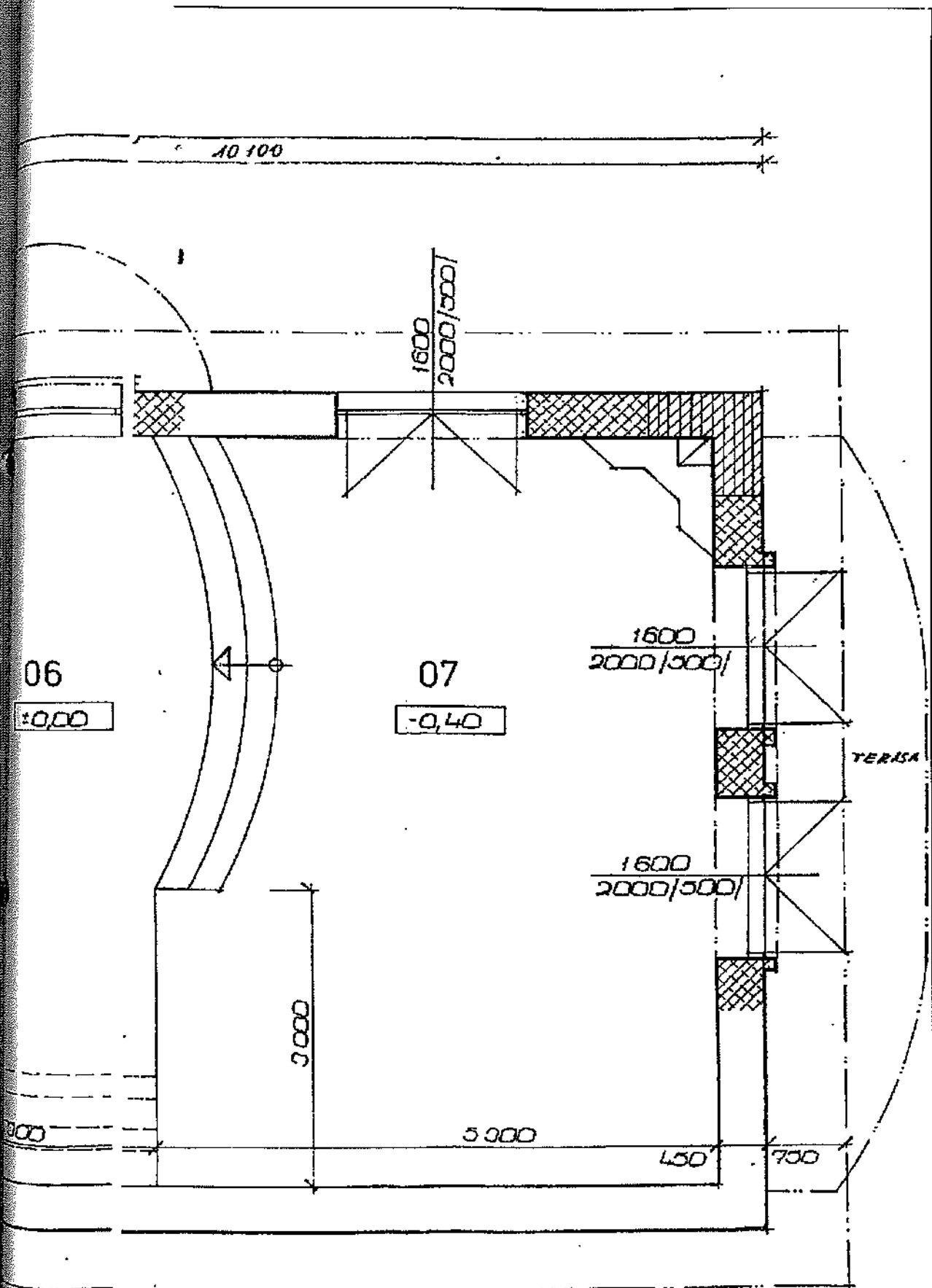
10

115



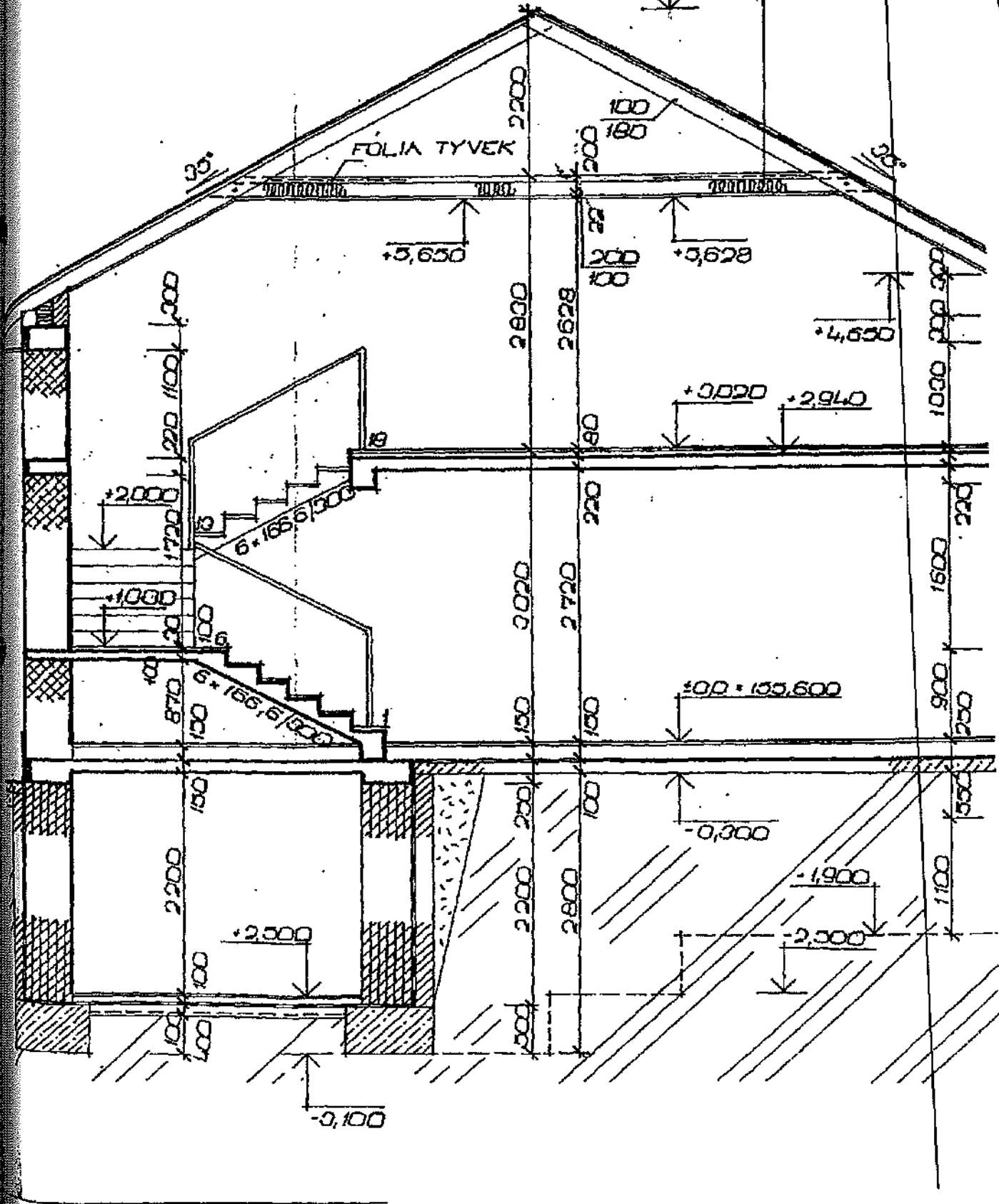






1. HP

- KRYTINA BRAJ
- LÁTOVANIE
- LEPENKA
- DEBNENIE
- VZDUCH. MEDZI
- TEPEL. IZOL., K
- SÁDROKARTON



FOLIA TYVEK

+5,650

+8,000

+3,628

+4,650

+0,000

+2,940

+2,000

+1,000

+0,000 = 153,600

-0,300

-1,900

-2,500

+2,500

-3,100

300

1100

220

1720

1000

1700

100

870

150

2000

150

100

2200

100

400

2200

100

180

200

200

100

2628

180

220

2720

150

150

2200

100

2800

1100

500

200

2200

100

2200

100

200

2200

100

2200

100

200

2200

100

2200

100

2200

100

2200

100

2200

2628

220

3020

150

150

1600

900

220

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

300

1000

220

1600

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

1600

1500

900

220

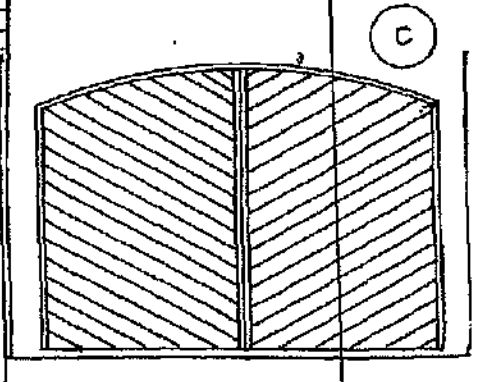


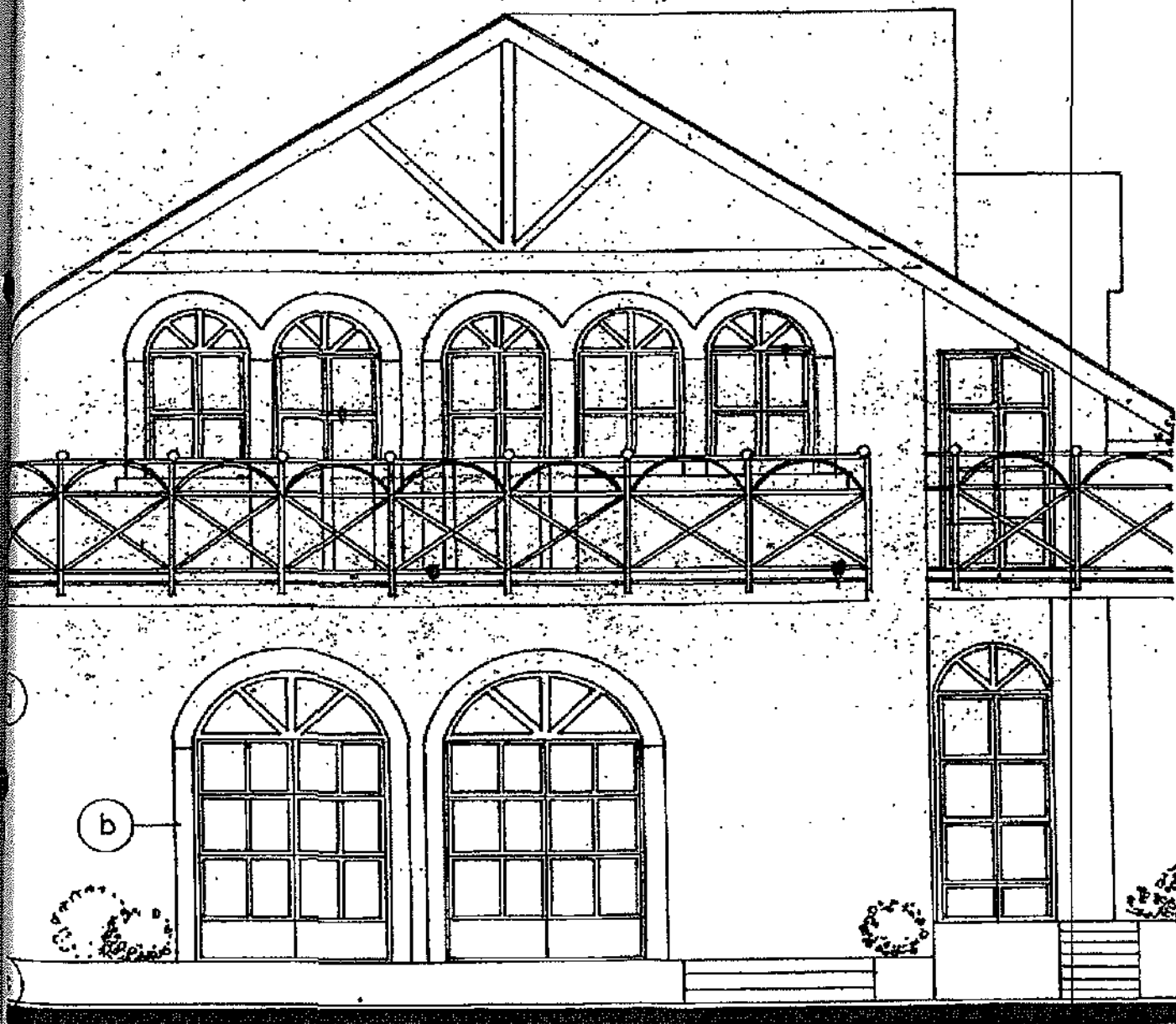
a

b

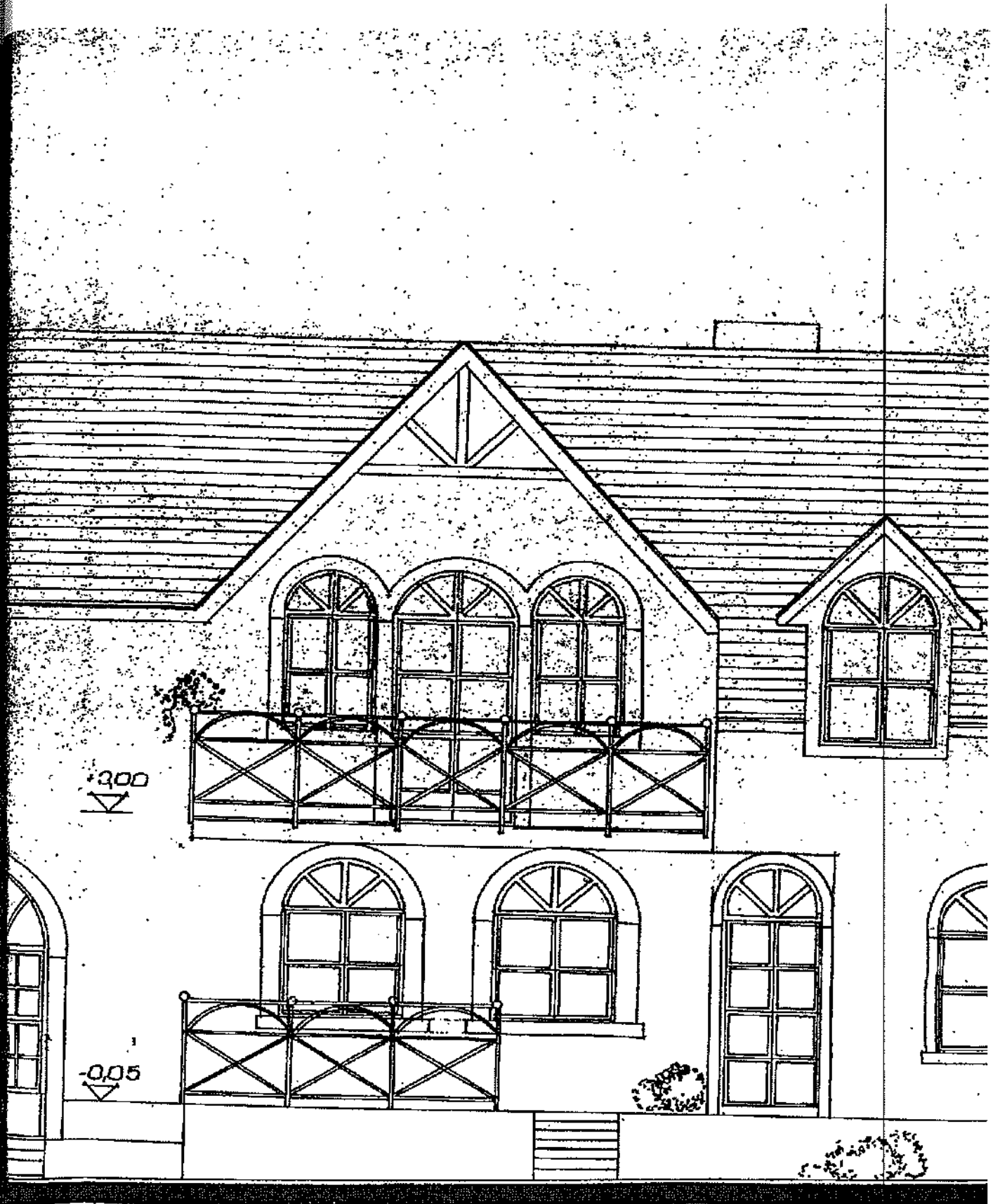
c

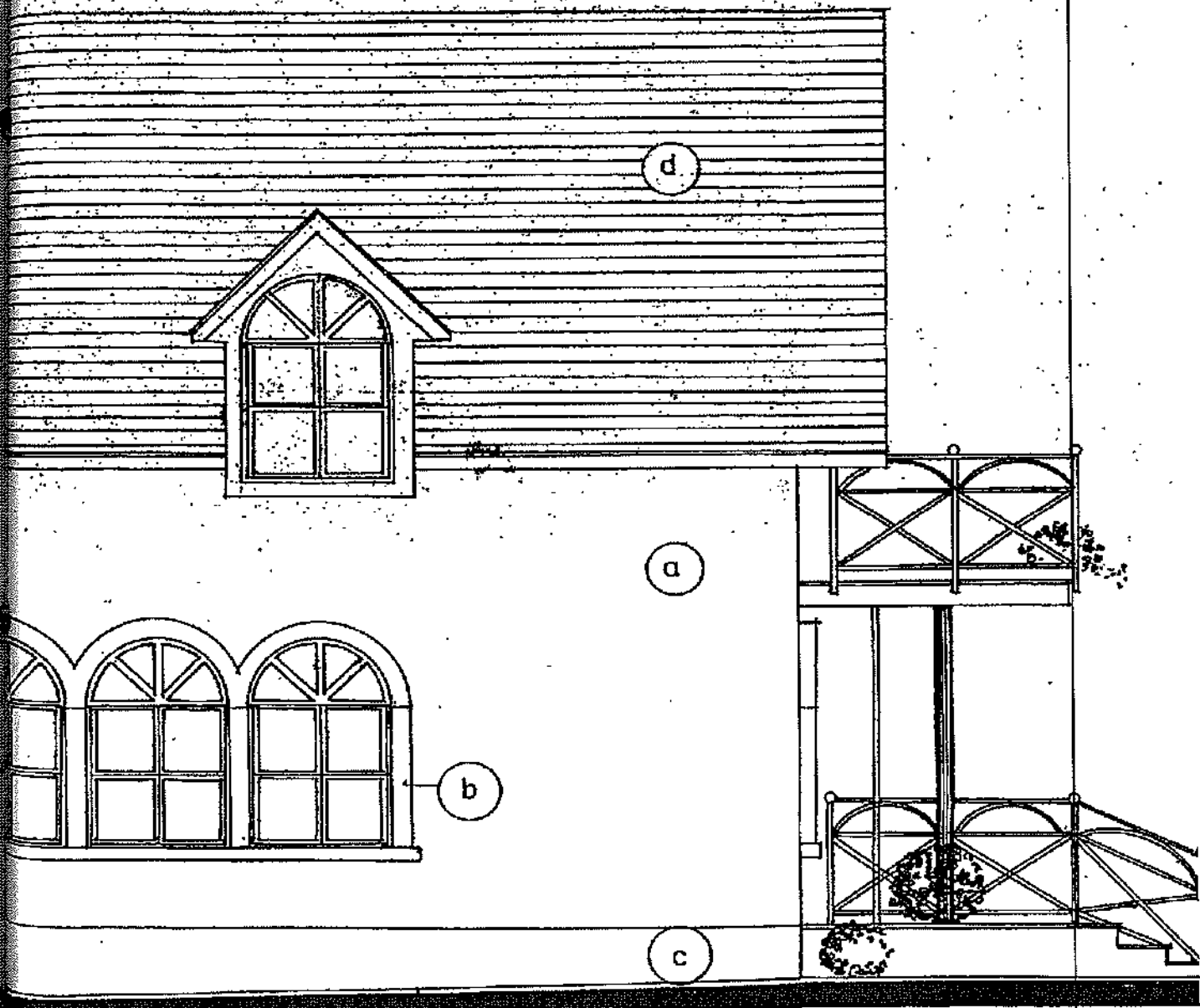
HĹAD VÝCHODNÝ





AD ZÁPADNÝ





POHLED JIŽNÝ

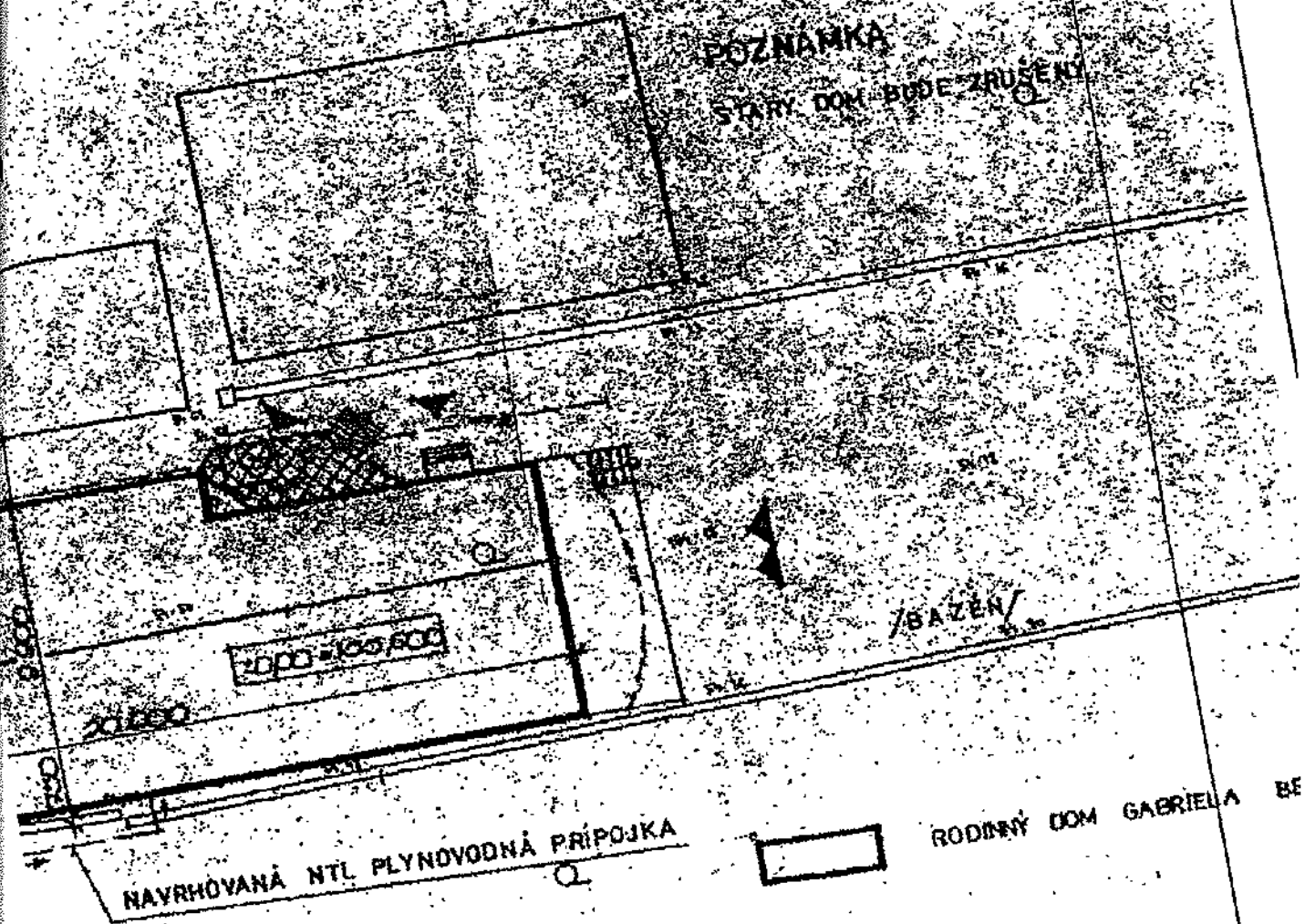


LEGENDA

- +— JESTV. PLYN. PRÍPOJKA
- +— OCEL. RURY BEZOŠVÉ ČI
- ⊙ PLYNOMER MKM 64 - NAV
- *-* PO UKONČENÍ NOVOSTAVB

POZNAMKA

STARÝ DOM BUDE ZRUŠENÝ



NAVROVANÁ NTL PLYNOVODNÁ PRÍPOJKA
DN 32

RODINNÝ DOM GABRIELA BE

HL. INŽ. PROJ	ING. ARCH. STANČIKOVÁ
VYPRACOVAL	ING. VLČKOVÁ DANKA
OBJEDNÁVATEL	GABRIEL BENČÍK S I
NAZOV	RODINNÝ DOM GA ZLATÉ KLASY
PROFESIA	PRÍLOHA SITUÁCIA



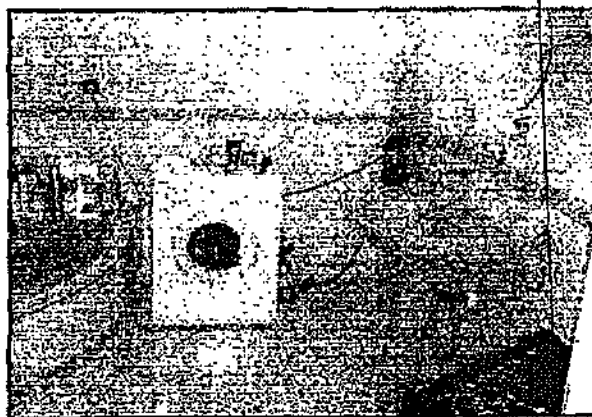
Pohľad z ulice



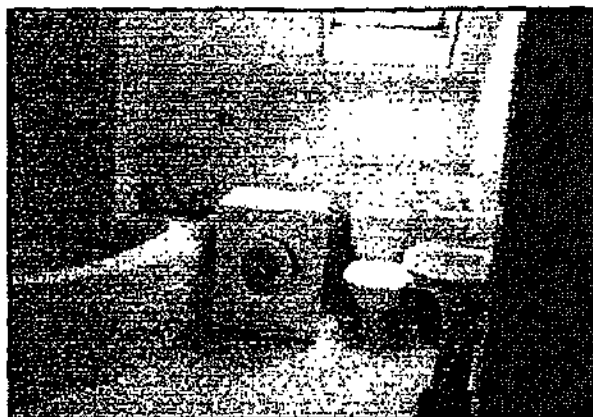
Pohľad zo dvora



Kuchyňa



Kúpeľňa na prízemí



Kúpeľňa v podkrovi

Objednávateľ: Gabriel Zemanik

Ing. Jarolím Vicen
znalec
Narcisová 2
821 01 Bratislava

Vec : Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

V zmysle osobného jednania objednávam u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa platného cenového predpisu vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti pozostávajúcej z častí :

Pracovný dom
č.p.č. 231 na poz. č. 695 v príspevkovom a
pozemok poz. č. 695, 696/1, 2, kv. Rastice, štát
klasy

Znalecký posudok žiadam vypracovať pre účel :

Podklad pre uznanie zmluvy pre
záložnú právu

Súčasne sa zaväzujem, že v prípade zrušenia objednávky, alebo neprevzatia vyhotoveného posudku preplatím vzniknuté náklady podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.

v Bratislave dňa: 21.2.2006

.....
podpis objednávateľa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 777/90-50 zo dňa 28.11.1990 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02, Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca: 913763.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 31 /2006 znaleckého denníka č. 1/2006

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 31 /2006.

V Bratislave dňa 24.2.2006

Ing. Václav Jarolím
znalec





 20 fotiek

 Video

HALO reality - Predaj, rodinný dom Zlaté Klasy, Rastice - EXKLUZÍVNE HALO REALITY

 Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda

165 000 €

Konečná cena vrátane služieb HALO reality a provízie.

 Je pre vás táto ponuka tou pravou? Zistíte to vďaka **radám odborníkov**

Typ: Predaj

Druh: Rodinný dom

Stav: Kompletná rekonštrukcia

Úžit. plocha: 159 m²

Zast. plocha: 195 m²

Zavolať

Napísať e-mail

Exkluzívne ponúkame na predaj rodinný dom postavený na pozemku s výmerou 563 m² v obci Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda.

Zastavaná plocha domu je 138 m², prístrešku 34 m² a skladu 23 m².

Úžitková plocha domu je 100 m², obytná plocha 73 m², dve pivnice 4 m² a 6 m² (pod domom), prístrešok 32 m² a sklad 17 m².

Zrekonštruovaný rodinný dom ponúka benefity v takej kombinácii, ktoré dokážu zaujať každého nového majiteľa. Presvedčte sa sami.

Rodinný dom: prvá časť domu bola postavená v roku 1937, následne bol rozšírený v roku 1953 a 2003, kedy aj prebehla výmena strechy, zateplenie fasády, nové oplatenie a výmena okien a dverí za plastové.

Ďalšie rekonštrukcie: nová elektroinštalácia, radiátory, plynový kotol, interiér, kúpeľňa.

Na dvore sa nachádza prístrešok pre dve autá a sklad, ktorý sa skladá z dvoch miestností.

Napojený je na obecnú vodu, elektrinu 220/380 V, plyn a obecnú kanalizáciu.

BENEFITY:

- alarm zvlášť pre dom a pre prístrešok so skladom
- kamerový systém
- 2x klimatizácia: v kuchyni a na chodbe
- studňa
- zavlažovací systém napojený na studňu
- bazén
- vstup na pozemok z dvoch ulíc
- predpríprava na zapojenie fotovoltiky

DISPOZÍCIA:

Dom pozostáva zo vstupnej chodby, troch miestností, obývačky, kuchyne, kúpeľne spojenej s toaletou, špajze, kde je vstup na povalu a do pivnice.

Pod domom sa nachádzajú dve pivnice, jedna so vstupom zo špajze a druhá so vstupom vedľa domu.

3D prehliadku ako aj Video prezentáciu si môžete pozrieť na mojej webovej stránke:

<https://www.haloreality.sk/zlate-klasy/predaj-rodinny-dom-zlate-klasy-rastice---exkluzivne-halo-reality/62546?vw=1>

Kúpnu cenu je možné dojednať po prehliadke rodinného domu.


LOKALITA:

Ponúka kompletnú občiansku vybavenosť. V blízkosti sa nachádza materská škola aj s VJM, základná škola aj s VJM, základná umelecká škola, súkromná stredná odborná škola, futbalový


Zavolať

Napísať e-mail



 11 fotiek

Moderná novostavba-bungalov v obci Zlaté Klasy len 30min od Bratislavy

 Hlavná, Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda

178 000 €



Je pre vás táto ponuka tou pravou? Zistíte to vďaka [radám odborníkov](#)

Typ: Predaj

Druh: Rodinný dom

Stav: Novostavba

Úžit. plocha: 86 m²

Zast. plocha: 105 m²

Plocha pozemku: 554 m²

Zavolať

Napísať e-mail

Klasy je pre Vás ideálne riešenie.

Obec Zlaté Klasy je vzdialená od Bratislavy 33 km, od Šamorína 13 km a taktiež 13 km od mesta Senec. Obec má vybudované kompletne služby , ako je školstvo , zdravotníctvo, obchod (Tesco), bankovníctvo a ďalšie služby, ktoré využívajú nielen domáci , ale taktiež aj obyvatelia priľahlých obcí.

Spoločnosť Allrisk Slovakia Vám s poverením majiteľa ponúka tento 4-izbový bungalov skolaudovaný v roku 2019.

Nachádza sa na Hlavnej ulici o veľkosti pozemku 554 m², zastavaná plocha je 105 m², podlahová plocha domu je 86 m². Samotný dizajn domu je vkusný, moderný a predáva sa čiastočne zariadený. V dome zostáva kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi (mikrovlnná rúra, elektrická rúra, chladnička, mraznička, umývačka riadu, indukčná doska), sedacia súprava, práčka a sušička, vstavané skrine.

Interiér domu pozostáva zo 4 obytných miestností, t.j. obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou, spálňa, detská izba, pracovňa. Cez pracovňu je možný vstup na zadnú časť pozemku. V kúpeľni sa nachádza práčka a sušička, dve umývadlá, vaňa. Roh kúpeľne je predpripravený na sprchovací kút. Elektrický bojler sa nachádza v podkroví domu. V celom dome je podlahové kúrenie. V dome je plávajúca podlaha v kombinácii s dlažbou.

Exteriér domu je čiastočne dokončený. Priamo pred domom je pozemok vyložený zámkovou dlažbou a je vhodný na parkovanie 2 áut. Vstup do domu si nový vlastník môže dokončiť podľa vlastných predstáv.

Pozemok za domom dáva domu pocit súkromia a nový vlastník tohto krásneho útulného domčeka si môže dotvoriť oddychovú časť pozemku podľa vlastných predstáv.

Na pozemku je predpríprava na zavlažovanie.

Termín obhliadky Vám radi prispôbíme.

V cene je zahrnutý kompletný právny servis, poprípade bezplatná ponuka financovanie prostredníctvom najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru.

Doplnkové charakteristiky

Vlastníctvo: Osobné

**Aktuálne developerské projekty
na jednom mieste**



[Zobraziť na mape](#)

Zavolať

Napísať e-mail



Predaj 3i Rodinný dom - drevodom v obci Eliášovce - Nový Život okres Dunajská Streda

📍 Eliášovce, Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda

175 000 €

💡 Je pre vás táto ponuka tou pravou? Zistite to vďaka [radám odborníkov](#)

Typ: Predaj

Druh: Rodinný dom

Stav: Pôvodný stav

Úžit. plocha: 81 m²

Zast. plocha: 69,5 m²

Plocha pozemku: 524 m²

Zavolať

Napísať e-mail

81m². Obytná plocha je 69,5m². Pozemok oplotený z betónového bariérového plotu a z tvárnic. Brána posuvná na elektrický pohon. K domu je pristavaná aj Garáž s rozlohou 26m² na jedno auto - brána Hörmán elektrická. V obývačke sa nachádza aj klimatizačná jednotka. Dom je napojený na alarm. Úložný priestor s rozlohu cca 40m² sa nachádza na povale rodinného domu, otvor na povalové schody sú v predsieni. Dom má vykurovanie - elektrické konvektory, ktoré sa nachádzajú na stenách. Celý rodinný dom je zateplený s 10cm hrúbkou EPS. Hrúbka zateplenia stropu je 28cm Nobasilu. Dom je napojený na elektrinu, mestskú vodu + studňa + žumpa. Mesačné náklady sú cca 100,-Eur. Na pozemku sa nachádza murovaná pec. Malá záhradka a trávnik.

Cena dohodou!

Tiché miesto!

Dobry susedia!

Treba vidieť!

Doplňkové charakteristiky

Vlastníctvo: Osobné

Orientácia: Juhovýchodná

**Aktuálne developerské projekty
na jednom mieste**



[Zobraziť na mape](#)



Zaujala Vás táto nehnuteľnosť?

Dohodnite si termín obhliadky alebo videoobhliadky!

[Dohodnúť obhliadku](#)

Nehnuteľnosť na mape

Zavolať

Napísať e-mail

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 92/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



V
Návrh
Kvalifikace
Podpis
Státní
Zkouška

